
 공정거래위원회 www.ftc.go.kr	보 도 자 료		 위기를 넘어 다 함께 성장
	보도일시	2010. 12. 10.(금) 조간부터 보도가능 (방송·인터넷 전일 오후 12시부터)	
배포일시 2010. 12. 9.(목)	담당부서	소비자정책국 약관심사과	대 변 인 실 전화 02)2023-4044 Fax 02)599-1085
	담당자	과장 이순미 02)2023-4345 사무관 한정현 02)2023-4352 사무관 박민영 02)2023-4351 조사관 이동규 02)2023-4319	

계약 종료시 고객의 저축재산을 회사가 임의 처분하는 것은 부당

공정위, 금융투자자산금융 약관 심사하여 지금까지 총 157개 조항 5차례 시정요청

내년에는 은행·상호저축은행 분야 약관으로 심사 확대

□ 공정거래위원회는 금융투자회사가 사용하는 수익증권거래 약관, 장외 파생상품거래약관, 토지신탁약관 등을 심사하여 이 중 17개 약관, 27개 조항에 대해 금융위에 시정에 필요한 조치를 해 줄 것을 요청하였음

- 이는 5번째 시정요청으로 올 초부터 「금융약관심사 TF」를 구성하여 금융투자업·여신금융업분야의 불공정약관을 집중 심사 후 지속적으로 시정요청해온 것과 같은 맥락임
- 금융투자업자들의 약관 중 위 약관들을 중심으로 심사한 결과, 다음과 같은 일부 불공정조항이 포함되어 있었음

< 주요 불공정 조항 내용 >

- 계약 종료 후 고객이 저축재산을 인출하지 않으면 고객의 저축재산을 회사가 자의적으로 처분할 수 있는 조항(수익증권통장거래약관)
- 최고기간 없이 즉시 해지 가능한 조항, 최종 정산잔액에 대해 다투지 못하는 조항(장외파생상품 거래약관)
- 회사가 자의적으로 신탁재산에 관한 소송을 제기할 수 있고 그 비용은 위탁자가 부담하도록 한 조항(토지신탁약관)
- 회사가 필요하다고 인정하면 대차거래 업무의 전부 또는 일부를 정지하거나 담보상환기일 연장신청을 거부할 수 있는 조항(대차중개약관, 예탁증권담보용자약관)
- 계약연장의사 확인에 대한 구체적인 절차 없이 계약을 자동 연장하는 조항(특정금전신탁 자유입출금관리형 계약서)

- * ① **장외파생상품** : 거래소를 통하지 않고 양 당사자의 협정에 의해서 거래되는 파생상품. 주가지수와 채권선물이 전형적인 거래소 상장상품이라면 금리스왑과 선물금리계정은 대표적인 장외파생상품
- ② **수익증권저축** : 수익자(저축자)로부터 저축금을 받아 그 자금으로 수익증권을 매입하여 보관하고, 저축자에게는 수익증권저축통장을 교부하는 제도를 말하며, 수익증권의 실물거래에 따른 불편과 위험을 해소하고 투자신탁 거래시 은행의 예금과 같은 저축개념을 도입함으로써 거래편의를 도모함
- ③ **토지신탁** : 개발을 위한 건축자금이나 노후자가 부족한 토지소유자가 신탁회사와 신탁계약을 체결하고 토지소유권을 이전(신탁등기)하면 신탁회사가 개발계획의 수립, 공사관리, 건축물의 분양 및 임대 등 개발사업의 전 과정을 수행하여 발생한 수익을 토지소유자(위탁자 겸 수익자) 또는 그가 지정하는 자(수익자)에게 돌려주는 제도

※ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(제56조)에 따라 금융위는 금융투자회사로부터 신고받은 제·개정약관을 공정위에 통보하고, 공정위는 통보받은 약관을 심사하여 약관법에 위반되는 경우 금융위에 시정요청을 할 수 있음(효과는 시정조치와 동일)

【 주요 시정요청 조항 】

I 계약 종료시 고객 재산의 임의처분 조항(수익증권통장거래약관)

<약관조항 내용>

- 계약 종료 후 고객이 재산을 인출하지 않으면 회사가 임의로 처리할 수 있다는 조항

저축자가 저축기간 종료 또는 저축계약의 해지에도 불구하고 저축재산의 인출을 청구하지 아니하는 경우에는 인출 청구시까지 저축기간이 계속된 것으로 본다. 다만, 회사가 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 저축재산을 인출하여 회사가 정하는 방법으로 처리할 수 있다.

<시정요청 사유>

- 수익증권의 가치는 기준가격의 증감에 따라 계속 변하고 재산 인출 시기에 따라 가치가 달라질 수 있음에도 계약이 종료하면 회사가 임의로 처분할 수 있도록 하여 고객의 이익에 반할 가능성이 큼
- 이는 상당한 이유 없이 급부의 내용을 사업자가 일방적으로 결정할 수 있도록 권한을 부여한 조항으로서 약관법 제10조 1호 위반임

II

최고절차 없는 즉시 해지 조항 · 최종청산잔액에 대해 다투지 못하게 한 조항(장외파생금융상품거래약관, 선물환 거래 약관)

<약관조항 내용>

- 지급의무 이행지체시 최고절차 없이 즉시 계약을 해지할 수 있도록 하고, 거래 종료시 회사가 계산한 최종청산잔액에 대해 다투지 못하도록 한 조항

<즉시 해지 조항>

고객에 대하여 다음 각호의 사유가 하나라도 발생한 경우에는 은행은 선물환계약을 해지할 수 있다(…후단 생략…).

1. 이 계약에 의한 지급일에 지급의무의 전부 또는 일부를 이행하지 아니한 경우
2. 제1호의 지급의무를 제외한 이 계약에 의한 의무의 전부 또는 일부를 이행하지 아니하고 해당 불이행 사실이 통지된 날로부터 5영업일 이내에 시정되지 아니한 경우

<최종청산잔액에 대해 다투지 못하도록 한 조항>

기한전 거래종료일이 도래하는 경우 채무불이행자의 거래상대방 또는 기타 거래종료사유가 발생한 거래당사자의 거래상대방은 기한 전 거래종료일을 기준으로 최종청산잔액을 계산하며, 채무불이행자 또는 기타 거래종료사유가 발생한 거래당사자는 거래상대방이 계산한 최종청산잔액에 대하여 명백하고도 중대한 오류가 없는 한 그와 같이 계산된 최종청산잔액을 다투지 못한다.

<시정요청 사유>

- 민법상 이행 지체시에는 최고절차를 거친 후 해지를 하여야 하는데, 지급의무와 그 외의 의무를 구분하여 지급의무 위반시에는 최고 없이 즉시 해지할 수 있도록 하여 민법보다 불리하게 규정
 - 이는 법률의 규정에 의한 해지권의 행사요건을 완화하여 고객에 대하여 부당하게 불이익을 줄 우려가 있는 조항으로서 약관법 제9조 제2호 위반임
- 회사가 일방적으로 계산한 최종청산잔액에 대해 고객은 명백하고 중대한 오류가 없는 한 다투지 못하여 회사가 정한 금액을 사실상 승인할 수밖에 없음

- 이는 법률의 규정에 의한 고객의 항변권 등의 권리를 상당한 이유 없이 배제 또는 제한하는 조항으로서 약관법 제11조 제1호 위반임
- 특히 우리나라 금융회사들은 국제스왑파생상품협회(International Swap & Derivative Association, Inc. 이하 "ISDA"라 함)의 표준 계약서를 거의 그대로 차용하고 있는데, 위 두 조항에 대하여는 ISDA약관보다 고객에게 불리하게 변경하여 사용하고 있음

III

수탁회사가 임의로 신탁재산에 대한 소송을 진행할 수 있도록 한 조항(토지신탁약관)

<약관 조항 내용>

- 수탁회사가 소송을 할 필요가 있다고 판단하는 경우 신탁재산에 관한 소송행위를 할 수 있도록 한 조항

을은 갑의 요청에 의하여 이를 승낙한 경우를 제외하고는 신탁재산에 관한 소송행위를 할 의무를 지지 아니한다. 다만, 을이 신탁계약 수행과 관련하여 소송을 할 필요가 있다고 판단하는 경우에는 그러하지 아니하다.

<시정요청 사유>

- 소송 수행비용은 원칙적으로 위탁자인 고객이 부담하는데도, 신탁재산에 대한 소송을 제기할지 여부를 위탁자 승낙 없이 회사가 임의로 결정할 수 있도록 하고 있음
- 이는 고객에게 부당하게 불리한 조항으로서 약관법 제6조 제2항 제1호 위반임
- * 동일한 약관에 대해 '소송을 수행해야 하는 사정이 발생하는 경우 위탁자와 협의하여 처리'하도록 규정하고 있는 금융회사도 있으므로 이를 참고하여 시정하도록 요청하였음

IV

대차거래정지사유 등 계약상 중요사항에 대한 기준이 불명확한 조항(대차중개약관 예탁증권담보융자약관)

<약관 조항 내용>

- (대차중개약관)회사가 대차거래의 안정을 위하여 필요하다고 인정되면 회사가 대차거래 업무의 전부 또는 일부를 정지할 수 있다는 조항

회사는 대차거래의 안정을 위하여 필요하다고 인정하거나 천재지변, 전산장애 등 부득이한 사유로 업무를 수행할 수 없는 경우 **대차거래 업무의 전부 또는 일부를 정지할 수 있다.** 이 경우 회사는 지체 없이 그 뜻을 대여자에게 통지한다.

- (예탁증권담보융자약관)고객에게 담보융자상환 연장신청권을 부여하면서 회사가 일방적으로 정하는 결격사유가 있으면 거부할 수 있다는 조항

고객은 일반담보융자의 상환기일 이전에 상환기일의 연장을 신청할 수 있다. 회사는 담보가액이 담보유지비율에 미달하거나 **기타 회사가 정하는 결격사유가 있는 경우 연장신청을 거부할 수 있다.**

<시정요청 사유>

- 고객의 권한에 제한을 가하는 사유에 대해 구체적으로 기재가 가능함에도 명확한 기준을 약관에 명시하여 놓지 않아서 고객이 이를 예측할 수 없도록 함

- 이는 고객에게 부당하게 불리한 약관조항으로서 약관법 제6조 제2항 제1호에 해당함

V

계약연장의사 확인에 대한 구체적인 절차 없이 계약을 자동 연장하는 조항(특정금전신탁 자유입출금관리형 계약서)

<약관 조항 내용>

- 신탁종료 후 고객이 해지를 요청하지 않으면 계약을 자동으로 연장한다는 조항

신탁종료 후 갑이 수익자와의 연서로써 본 계약의 해지를 요청하지 아니할 때는 6개월 단위로 자동연장하기로 한다.

<시정요청 사유>

- 신탁계약이 연장된 경우 중도에 해지하려면 신탁보수 및 수수료 지급문제 등 여러 불편함과 비용 문제가 발생하게 됨
- 따라서 계약을 자동 연장하기 전에 고객이 연장여부에 대해 숙고하고 동의여부를 결정할 수 있도록 **확답최고절차, 확답해야 하는 기간 등이 명시되어 있어야 함**
- 이는 일정한 부작위가 있을 때 고객의 의사표시가 표명된 것으로 간주하는 조항으로 약관법 제12조 제1호에 해당함

【 기대효과 및 향후계획 】

- 장외파생상품약관 등 일반 소비자가 이해하기 어려워 불공정한 내용이 포함되어 있어도 이의를 제기하기 힘든 금융투자상품 약관들에 대해 피해 발생 전에 심사를 완료
- 이번 시정을 통해 어렵고 복잡한 금융투자약관에 대한 **고객의 권리를 강화하고 예측가능성을 높임**으로써 금융소비자에게 발생할 수 있는 피해를 다각도에서 예방할 것으로 기대
- * ‘자본시장과 금융투자업에 관한 법률’에 따르면 금융위는 특별한 사유가 없는 한 공정위의 시정 요청에 응하여 시정에 필요한 조치를 하여야 함(56조 5항)
- 금융소비자보호를 위해 별도 운영 중인 「**금융약관심사T/F**」는 금융투자업·여신금융업 분야 595개 약관을 심사한 후 이번 시정 요청을 포함하여 총 5회에 걸쳐 금융위에 8개 표준약관 등 총 65개 약관, 157개 조항에 대해 시정요청한 바 있음

< 시정요청 경과 >

- (1차)2010. 3. 3. 카드로론 약관·체크카드 약관 등 여신약관 47개 및 신용카드 개인회원 표준약관을 심사하여 5개 약관, 8개 조항에 대해 시정요청

<ex> 해외에서 사용한 경우에는 포인트 적립을 배제시킨 신용카드 표준약관, 중도 해지시 취급수수료 전액을 환불 금지한 카드로론 약관

- (2차, 3차)2010. 5. 26. 매매거래계좌설정약관 등 금융투자표준약관 12개 및 자동차할부 금융약관 등 여신금융표준약관 제정안 4개를 심사하여 7개 약관, 13개 조항, 7개 불공정 유형에 대해 시정요청

<ex> 인지세 부담주체가 불명확하여 사실상 채무자가 부담토록 한 자동차할부금융·개인신용대출 표준약관, 미수금 등의 범위를 초과하는 자산 전체의 인출을 제한 또는 거부하는 외화증권매매거래계좌설정 표준약관

- (4차)2010. 10월 초 금융투자 개별약관 중 CMA서비스약관·투자일임계약서·특정금전신탁약관 등 49개를 심사하여 36개 약관, 107개 조항, 11개 불공정 유형에 대해 시정요청

<ex> 중도 해지시 선납 받은 보수·수수료 등 일체 환불금지 하는 투자일임계약서·특정금전신탁계약서, 자산운용사를 고객 동의 없이 변경할 수 있는 투자일임계약서

- 내년부터는 금융투자업·여신금융업 분야 약관을 계속 심사하면서 심사범위를 은행·상호저축은행 약관으로까지 확대하여 대출거래·담보설정·예금거래약관 등을 심사할 예정임

* 현재 금융투자약관은 매달 약 50건, 여신금융약관은 매분기 약 100건씩 통보되고 있는데, 상호저축은행법·은행법이 개정('10. 11. 18 시행)되어 향후 해당 법에 의한 약관도 추가로 통보되어 심사가 진행될 예정임

- 별첨 1. 약관별 시정요청 세부내역
2. 해당 금융상품의 특성 및 현황

【별첨 1】 약관별 시정요청 세부내역

약관별 시정요청 조항

약관명	심사조항	불공정 사유
종합계좌개설 약관	회사가 필요하다고 판단하면 개별상품계좌의 추가를 제한할 수 있도록 하는 조항	회사가 제한할 사유들을 구체화할 수 있음에도 추상적으로 규정하여 회사에게 불필요한 재량을 부여함으로써 고객에게 부당하게 불리한 약관조항 임
	회사가 필요하다고 판단하면 기본거래계좌의 변경을 제한할 수 있는 조항	
파생상품거래 약관	지급의무 위반시 최고기간 없이 즉시 해지할 수 있는 조항	민법에 따른 이행지체로 인한 계약 해지권보다 고객에게 불리하여 불공정한 약관조항
	계약종료시 회사가 정한 최종청산잔액을 다투지 못하도록 한 조항	회사가 일방적으로 정한 최종청산잔액에 대해 고객이 다투지 못하도록 함으로서 회사가 정한 금액을 그대로 수인할 수밖에 없어 고객에게 부당함
수익증권거래 약관	계약 종료시 회사가 필요하다고 인정하면 저축재산을 처리할 수 있는 조항	수익증권의 가치는 계속 변하여 인출시기에 따라 가치가 달라질 수 있음에도 회사가 일방적으로 처분하게 하여 고객의 이익에 반할 가능성이 높음
신탁 관련 약관	불명확한 최고기간을 부여하고 미확답시 신탁기간이 자동 갱신되도록 정한 조항	위탁자는 신탁계약이 유지되는 동안 각종 비용을 지급해야 하고 중도해지시 각종 수수료를 내야 하는데도, 위탁자에게 상당한 기간을 부여하여 계약연장 여부에 대한 확답을 최고하지 않은 채 계약이 자동 갱신되도록 정하고 있어 불공정
	별도의 계약해지 요청이 없는 때에 계약을 자동으로 연장하도록 정한 조항	상당한 기간을 부여하여 고객의 의사를 확인하는 최고절차 없이 신탁기간이 자동연장되도록 정하고 있어 불공정
	위탁자와의 협의 없이 수탁자 임의로 소송을 수행할 수 있도록 정한 조항	소송수행에 드는 비용은 실제로 위탁자가 부담하는데 사전에 위탁자와 협의하거나 승인받는 절차 없이 수탁자가 자의적으로 소송수행여부를 결정토록 정하고 있어 불공정
	신탁재산의 처분 순서를 불명확하게 정하고,	신탁재산 처분방법을 획일적으로 매각으로만 정하고 있고, 객관적 기준이 아닌 수탁자의

	획일적으로 처분방법을 정한 조항	입장에서 판단한 불명확한 기준에 따라 처분하도록 되어 있어 불공정
대출약관	대출·용자의 기간을 미리 알리지 않고 회사의 결정에 전적으로 맡기도록 하는 조항	계약에 있어 중요사항인 대출·용자 기간, 담보로 인정되는 증권, 담보용자상환기한 연장의 조건 및 거래 중지 사유 등을 고객이 예측하기 어렵게 하고 있어 사업자의 자의적인 판단이나 사정에 따라 일방적으로 변경할 가능성이 있어 불공정한 약관조항임
	담보에서 제외되는 증권을 회사가 일방적으로 정하는 조항	
	담보용자 상환기한에 대한 연장신청의 거부조건을 회사가 일방적으로 정하는 조항	
	대차거래 업무의 중지를 회사의 판단으로 일방적으로 가능하도록 허용하는 조항	
	이자율, 연체이자율 및 담보 징구비율, 추가담보제공기간 등을 변경할 때 비치·게시로 통지를 갈음하도록 하는 조항	계약당시 합의하여 정한 중요한 내용을 사업자가 변경할 경우에는 별도 통지와 동의를 구하는 절차 없이 손쉽게 할 수 있도록 하고 있어 불공정한 약관조항임
증권저축약관	저축대상증권을 회사가 필요하다고 인정하면 일방적으로 제한할 수 있도록 한 조항	저축대상이 될 수 없는 증권을 구체적으로 실시할 수 있음에도 회사의 임의로 폭넓게 제한할 수 있도록 규정하고 있어 불공정한 약관조항임

【별첨 2】 해당 금융상품의 특성 및 현황

1. 수익증권저축(收益證券貯蓄)

(1) 정의

수익자(저축자)로부터 저축금을 받아 그 자금으로 수익증권을 매입하여 보관하고, 저축자에게는 수익증권저축통장을 교부하는 제도를 말하며, 수익증권의 실물거래에 따른 불편과 위험을 해소하고 투자신탁 거래 시 은행의 예금과 같은 저축개념을 도입함으로써 거래편의를 도모한다.

(2) 수익증권

신탁재산에 대한 수익권을 균등하게 분할하여 표시하고 있는 유가증권의 일종을 말하며 수익자는 신탁원본의 상환 및 이익의 분배에 관하여 수익권의 좌수에 따라 균등한 권리를 가지고 분할된 수익권의 행사는 수익증권으로 하여야 한다.

신탁재산에 대한 수익권의 내용은 ①신탁원본의 상환 및 이익분배금 청구권, ②수익증권 환매청구권, ③신탁재산에 관한 장부·서류 열람 및 등·초본 교부 청구권으로 구성된다.

(3) 저축의 종류

1) 임의식 저축

저축기간 또는 저축금액을 정하지 않고 자유롭게 입·출금할 수 있는 저축상품으로 은행의 보통예금과 유사한 거래방식을 말한다. 따라서 동일 계좌에 추가입금하거나 신탁금 중 일부를 인출할 수 있다. 다만 상품별로 최저투자한도를 정한 경우에는 인출 후 원금 잔액이 최저투자금액 이상이어야 하며, 이에 미달하는 경우에는 전액 해지하여야 한다.

환매수수료 면제기간 경과 전에 인출하는 경우 경과기간별 환매수수료를 징구하고 수익금의 별도인출은 불가능하며 수익금 해당분을 인출할 경우에도 환매수수료를 징구한다.

2) 거치식 저축

저축금을 일시에 납입하여 저축기간동안 예치하는 저축상품으로 정기예금과 유사한 거래방식을 말한다. 따라서 동일 계좌에 추가납입은 할 수 없으며, 추가납입을 원할 경우에는 새로운 계좌를 개설하여야 한다.

저축기간 중 수익금 범위 내에서 저축금을 인출할 수 있으며 해당 수익금 인출 시에는 환매수수료를 면제한다. 다만 저축기간 종료 전 저축금을 해지하는 경우에는 면제된 환매수수료를 추징한다.

저축기간은 1년 이상으로 하되 1개월 단위로 정할 수 있다.

3) 적립식 저축

은행의 적금과 유사한 거래방식으로 일정기간동안 매월 일정금액을 적립하는 정액적립식과 일정기간동안 금액에 관계없이 자유롭게 적립할 수 있는 자유적립식이 있다.

단, 자유적립식의 경우 저축기간 종료일 이전 3개월 간의 납입 총액은 그 이전에 납입한 금액 총액의 70%를 초과할 수 없다.

(4) 수익증권 저축으로 거래하는 수익증권의 종류

1) 주식형 : 약관상 주식 및 주식관련 파생상품에 신탁재산의 60% 이상을 투자하는 상품

2) 채권형 : 약관상 주식이 편입되지 않고, 채권 및 채권관련 파생상품에 신탁재산의 60% 이상을 투자하는 상품

3) 혼합형 : 주식형과 채권형 이 외의 상품

4) MMF형 : 유가증권의 운용비율 등에 대한 제한이 없고, 단기성 자산 (콜론, CD, CP 등)으로 운용하는 상품

2. 토지신탁(土地信託)

(1) 정의

토지신탁이란 개발을 위한 건축자금이나 노하우가 부족한 토지소유자가 신탁회사와 신탁계약을 체결하고 토지소유권을 이전(신탁등기)하면 신탁회사가 개발계획의 수립, 공사관리, 건축물의 분양 및 임대 등 개발사업의 전 과정을 수행하여 발생한 수익을 토지소유자(위탁자 겸 수익자) 또는 그가 지정하는 자(수익자)에게 돌려주는 제도이다.

(2) 토지신탁의 구분

1) 신탁재산 처분에 따른 분류

가. 분양형 토지신탁

토지소유자(위탁자)가 위탁한 토지상에 부동산 신탁회사가 건축물, 기타 구축물 등을 개발하고 이를 분양의 방법으로 처분함으로써 부동산 개발의 이익을 실현할 목적으로 이용하는 부동산 신탁상품이다.

분양처분을 통해 분양대금으로 개발에 소요된 자금의 상환 및 기타 개발비용을 충당하게 되며 최종적으로 남게 되는 개발이익은 금전 내지 미분양 부동산의 현상 그대로를 수익자에게 교부하게 됩니다.

나. 임대형 토지신탁

토지소유자가 위탁한 토지상에 부동산 신탁회사가 건축물, 기타 구축물 등을 개발하고 이를 임대함으로써 장기적이며 안정적인 부동산 임대수익을 실현할 목적으로 이용하는 부동산 신탁상품이다.

임대사업을 통해 발생하는 임대수입에서 개발에 소요된 자금의 상환 및 기타 운용비용을 충당하고 최종적으로 남게 되는 임대수익은 수익자에게 교부하게 되며 신탁종료 시 부동산의 현상 그대로를 수익자에게 반환하므로 매년의 임대소득과 장래의 자본소득을 기대할 수 있다.

2) 건설자금 조달책임 부담의 유무에 따른 분류

가. 개발형 토지신탁

부동산 신탁회사가 시행사(사업주체, 건축주)가 되어 수탁받은 토지를 개발하면서 소요되는 건설자금 등 사업비를 신탁회사가 직접 조달하는 전형적인 토지 신탁상품이다.

나. 관리형(수탁형) 토지신탁

개발형 토지신탁에서의 신탁회사 역할 중 사업비 조달책임을 면하고 단순히 시행사 업무 중 전부 또는 일부만을 수행하는 소극적 토지신탁 상품이다.

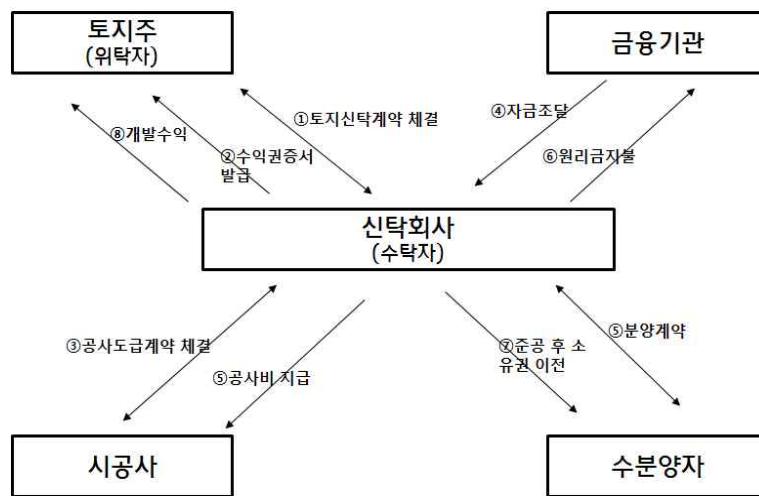
따라서 사업비 조달책임은 위탁자인 토지소유자가 직접 부담하게 되고 시공사는 책임준공과 지급보증 등을 통해 사업비 조달에 협조하게 되므로 시공사의 위치 및 역할이 중요시 되며 신탁회사는 시공사가 보통 1군 건설사일 경우에만 참여하게 된다.

일반적으로 개발사업의 진행 및 종결단계에 있어 신뢰도가 떨어지는 시행사의 인허가업무 수행완료 불이행 리스크를 감소시키기 위하여 부동산 신탁회사가 시행사로서 분양업무에 대한 책임, 사용승인조건 이행책임, 하자보수의 책임을 부담하게 된다.

(3) 신탁재산(토지 및 건물 등)의 원본 보전 불가

토지신탁은 위탁자가 신탁하는 재산에 대하여 특정수익을 보충해 주거나 최초 제공되는 신탁재산의 재산가치를 보전해주지 않는다. 즉, 개발사업으로 인해 손실이 발생할 경우 우선적으로 신탁재산에서 차감이 되어 일차적인 손실은 위탁자 겸 수익자가 부담하게 된다.

(4) 토지신탁의 구조



3. 장외 파생금융상품 (Over The Counter Derivatives)

(1) 정의

거래소를 통하지 않고 쌍방간의 협정에 의해서 거래되는 파생상품을 말한다. 주가지수와 채권선물이 전형적인 거래소 상장상품인 반면 금리스와 선물금리 계정이 대표적인 장외 파생금융상품이다.

(2) 특징

쌍방간 협의에 의해 거래가 이루어지므로 거래당사자의 다양한 수요에 맞춰 자유롭게 약정기간을 설정할 수 있는 '주문자 생산형'의 속성을 지니고

있다. 이로 인해 파생상품거래 중 약 70%를 장외 거래가 차지하고 있다.

그러나 장외 거래는 거래소나 결제기구가 자금의 결제를 책임지는 장내 거래와는 달리 거래당사자가 스스로 상대방의 신용도에 따라 여신한도를 설정하는 등 여신 리스크를 관리해야만 한다.

(3) 종류

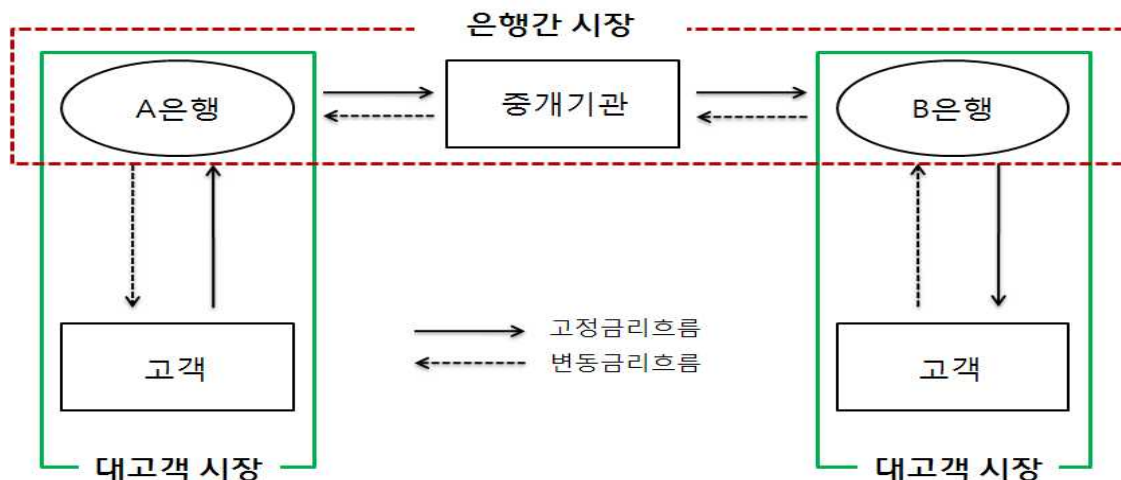
환율 (통화관련)	선물환 (forward exchanges)
	통화스왑 (currency swaps)
	통화옵션 (currency options)
금리 (채권관련)	금리선물 (interest rate futures)
	금리스왑 (interest rate swaps)
	금리옵션 (interest rate options)
	스왑션 (swaptions)

1) 금리스왑 (IRS : Interest Rate Swaps)

두 거래 당사자가 일정한 명목원금에 대한 이자를 상호 맞교환하는 것을 의미한다. 일반적으로 통화, 원금 및 만기가 같은 부채구조를 가진 두 당사자가 변동금리를 고정금리로, 고정금리를 변동금리로 전환하는 형식을 취한다.

금리스왑의 목적은 크게 i)금리변동 위험 헤지(hedge) ii)차입비용 절감 iii)투기적 이익 획득이라는 3가지로 압축될 수 있다.

<금리스왑거래 메커니즘 (출처 : 한국은행 발간자료)>



2) 금리선물 (Interest Rate Futures)

시장금리변동에 따른 금융자산의 가격변동위험을 헤지하기 위하여
장래 일정시점에서의 예상이자율을 매매하는 거래로서 채권, 예금 등 이자
를 발생시키는 금융상품을 대상으로 한다.

금리 하락 예상 → 채권가격 상승 → 낮은 듀레이션 선택 → 장기채, 저쿠폰채, 금리선물매수 (자금운용자의 경우 금리하락에 대비하여 대출이자율을 고정시킬 수 있음)
금리 상승 예상 → 채권가격 하락 → 높은 듀레이션 선택 → 단기채, 고쿠폰채, 금리선물매도 (자금차입자의 경우 금리상승에 대비하여 차입이자율을 고정시킬 수 있음)