

보도시점 2026. 1. 21.(수) 12:00 / 배포 2026. 1. 20.(화) 16:00  
<1. 22.(목) 조간>

## 공정위, 4대 시중은행의 정보교환 담합행위 제재

- 오랜 기간 각 사의 부동산 담보인정비율 정보를 은밀하게 교환하는 방법으로 경쟁을 제한한 행위에 대해 시정명령, 과징금 총 2,720억원 부과 -

공정거래위원회(위원장 주병기, 이하 ‘공정위’)는 4개 대형 시중은행\*들이 부동산 담보대출의 중요한 거래조건인 부동산 담보인정비율\*\*에 관한 일체의 정보를 서로 교환하고 활용해 부동산 담보대출 시장에서 경쟁을 제한한 행위에 대해 법 위반행위 금지명령과 함께 과징금 총 2,720억원을 부과하기로 결정하였다.

\* (주)국민은행, (주)신한은행, (주)우리은행, (주)하나은행(이하 ‘주식회사’ 생략)

\*\* 부동산 담보인정비율은 차주가 제공하는 부동산 담보물의 가치 대비 몇 퍼센트까지 은행이 담보대출을 실행할 수 있는지에 대한 정보로서, 은행들은 전국 모든 부동산에 대해 소재지 및 종류별로 담보인정비율을 정해놓고 필요시마다 조정하고 있다.

### <부동산 담보인정비율의 의의>

부동산 담보인정비율은 대출가능금액, 대출금리, 대출서비스 수준 등 은행 및 차주 간 담보대출 거래 내용 전반에 영향을 미치는 중요한 거래조건이다. 담보인정비율이 낮아지면 특정 부동산을 은행에 담보로 제공하고 대출을 받을 수 있는 금액이 줄어들어 차주들은 원하는 규모의 자금을 충분히 조달하기 어렵게 되고, 차주가 원하는 규모의 자금을 조달하기 위해서는 추가담보를 제공하거나, 상대적으로 대출금리가 높은 신용대출을 이용해야 하는 등 거래조건이 악화될 수도 있다.

그런데 우리 경제의 근간을 이루는 중소기업, 소상공인 등\*은 대기업에 비해 신용등급이 상대적으로 낮아 신용대출을 통한 자금 조달에도 한계가 있고, 추가담보 제공도 어려울 수 있다. 따라서 담보대출 의존도가 높은\*\* 중소기업 등의 경우 은행이 담보인정비율을 어느 수준으로 결정하는지에 따라 자금 조달 가능성 및 규모에 크게 영향을 받는다.

\* 중소기업·소상공인 비중('23년 중소벤처기업부) : 기업체 수 기준 99.9%, 종사자 수 기준 80.4%

\*\* 중소기업대출 중 담보대출 비중 : 72.4%('23년 금융위, 중소기업대출시장 경쟁도 평가)

## <행위사실>

4개 시중은행들은 최소 736건에서 최대 7,500건에 이르는 각 은행들의 담보인정비율 정보 전체를 장기간에 걸쳐\* 수시로 필요할 때마다 서로 교환하였다. 각 은행의 담보인정비율 담당 실무자들은 필요할 때 다른 은행에 요청하여 정보를 제공받았는데, 당시 범위반 가능성을 명확하게 인식하고 정보교환의 흔적을 적극적으로 제거하였다. 예컨대, 실무자들은 직접 만나서 담보인정비율 정보를 문서(인쇄물) 형태로 받아온 후, 최대 7,500개에 이르는 정보를 일일이 엑셀파일에 입력하였으며, 받아온 문서는 파기하기도 하였다.

\* 다만 이 사건에서는 경쟁제한적 정보교환행위 금지규정이 신설된 개정 공정거래법이 시행된 2021년 12월 이후의 행위를 제재대상으로 보았다.

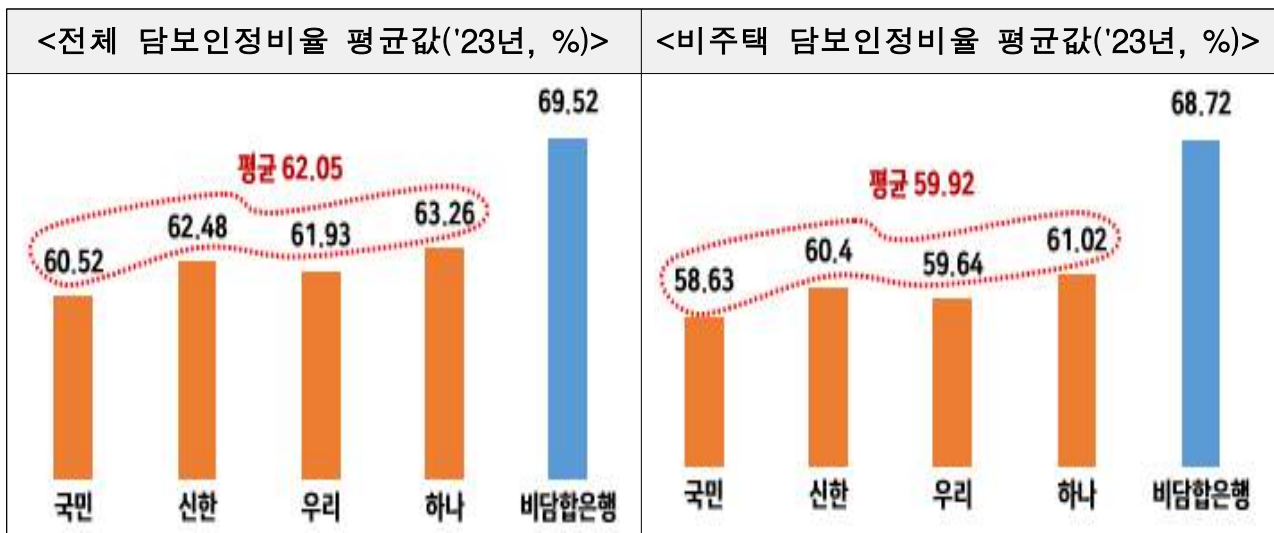
또한, 각 은행의 실무자들은 담당자가 교체되더라도 정보교환이 중단없이 계속 이루어질 수 있도록 은행별 정보교환 담당자, 교환 방법 등을 정리해 전·후임자 사이에 인수인계까지 하며 장기간에 걸쳐 정보교환 담합행위를 실행하였다.

4개 시중은행들은 위와 같이 제공받은 다른 은행의 정보를 체계적으로 활용하였다. 각 은행 모두 자신의 담보인정비율을 조정할 때 다른 은행의 정보를 어떻게 반영할지에 대한 세부 기준을 도입·운영하고 있었다. 그에 따라 특정 지역·특정 종류(예: 토지, 상가, 공장 등) 부동산에 적용되는 담보 인정비율이 다른 은행보다 높으면 경쟁 은행에 비해 대출금 회수 리스크를 많이 부담하게 되므로 낮추었고, 반대로 자신의 담보인정비율이 다른 은행보다 낮으면 고객 이탈로 영업경쟁력이 약화될 것을 우려해 높였다.

## <경쟁제한 효과>

그 결과 4개 시중은행들의 담보인정비율이 장기간 유사한 수준으로 유지될 수 있었다. 각 은행들은 경쟁 은행의 영업전략에 대한 불확실성을 해소하고 중요한 거래조건인 담보인정비율을 통한 경쟁을 회피할 수 있었으며, 그 결과 영업이익을 안정적으로 창출할 수 있었다. 반면, 차주들은 부동산 담보대출 시장에서 약 60%의 점유율을 차지하는 4개 대형 시중은행들의 담보인정비율이 유사한 수준으로 유지됨에 따라 거래은행 선택권이 제한되는 피해를 볼 수밖에 없었다.

이렇게 결정된 담보인정비율은 정보교환에 참여하지 않은 은행들(이하 비담합은행)<sup>1)</sup>에 비해 낮은 수준이었다. 2023년을 기준으로 4개 은행의 담보인정비율 평균은 비담합은행에 비해 7.5%p 낮게 형성되었으며, 공장, 토지 등 기업대출과 연관성이 큰 비주택 부동산의 담보인정비율 평균은 차이가 더 큰 8.8%p로 나타났다.



### <기대효과 및 향후계획>

이 사건은 금융 분야에서 장기간 유지되었던 경쟁제한적 행태를 적발해 제재한 것으로서, 독과점이 고착화된 분야에 경쟁을 촉진하여 금융 소비자의 권익을 더욱 두텁게 보호하고, 기술력 및 사업능력이 충분한 중소기업에게 필요한 자금이 원활하게 공급되도록 하여 경제 활력을 제고하는 생산적 금융의 확산에 기여할 것으로 기대된다.

또한 이 사건은 지난 2021년 12월 30일부터 시행된 개정 공정거래법에 새롭게 규정된 경쟁제한적 정보교환 담합행위 금지 규정이 적용된 첫 번째 사례라는 점에서 큰 의의를 가진다. 공정위는 이번 조치를 통해 중요 거래 조건에 대한 정보를 교환하는 방법으로 경쟁을 제한한 행위도 제재 대상이 된다는 점을 명확히 하였다. 앞으로도 금융은 물론 각 분야에서 정보를 교환하는 방법으로 경쟁을 제한하는 행위에 대한 감시를 강화하고 법 위반이 확인될 경우 엄정 조치할 계획이다.

1) 기업은행, 농협은행, 부산은행

<붙임> '4대 시중은행의 부당한 공동행위에 대한 건' 세부 내용

담당 부서	카르텔조사국 국제카르텔조사과	책임자	과 장	이선미 (044-200-4566)
		담당자	서기관	김종완 (044-200-4576)
			사무관	박선욱 (044-200-4573)
			조사관	이지영 (044-200-4569)
	카르텔조사국 경제분석과	책임자	과 장	김상현 (044-200-4551)
		담당자	사무관	원세범 (044-200-4553)
			조사관	김민서 (044-200-4558)

1

개요

(1) 담보인정비율 개념 및 결정방식

□ (개념) 담보인정비율(Loan to Value, LTV)은 부동산 담보물 가치(Value)에서 대출금액(Loan)이 차지하는 비율을 의미한다.

○ 즉, 차주가 제공하는 부동산 담보물에 대해 은행이 몇 %까지 그 가치를 인정하여 담보대출을 실행할 수 있는지를 의미한다.

○ 은행은 담보인정비율을 활용해 **담보대출 가능금액**을 의미하는 **유효담보가액**(= 담보물 감정가액 × 담보인정비율 - 선순위채권 등)을 산출한다.<sup>2)</sup>

□ (결정방식) 은행은 전국 모든 부동산을 그 종류 및 소재지에 따라 적게는 736개, 많게는 7,500개로 분류하고 각각에 대해 담보인정비율을 결정한다.

○ 은행은 담보인정비율을 ①법원 경매낙찰가율을 기초로, ②담보대출에 영향을 미치는 요인(예: 경제상황, 소비자 심리지수 등), ③영업목표 및 전략(예: 시장 점유율 확대 전략) 등을 종합적으로 고려하여 결정한다.

○ 따라서 담보인정비율은 은행들의 부동산 시장 전망에 대한 평가뿐만 아니라 그를 근거로 차주에게 담보대출을 얼마나 할지에 대한 **영업전략**을 포함하므로, 은행들은 담보인정비율을 외부에 공개하지 않고 **영업비밀**로 관리하고 있다.

\* 비담합은행이 제출한 담보인정비율의 비밀성에 대한 의견서

(전략) 지역별 물건별 부동산 담보인정비율 세부내역 전체로서 ①은행 산업 내에서 공연히 알려져 있거나 누구나 제한 없이 입수할 수 있는 정보가 아닌 점(비공지성), ②당행은 그동안 타행과의 정보 교류 없이 상당한 노력을 기울여 이를 비밀로 유지하여 온 점(비밀관리성), ③(중략) 담보인정비율의 경우 연 1회 이상 여신규정담당 부서장이 정하는 방법에 따라 산정하여 영업활동에 유용한 정보로 활용하여 왔으므로 외부 유출 시 타행의 영업활동 등에 참고할 만한 정보에 해당하여 독립된 경제적 가치를 가진다고 볼 수 있는 점(경제적 유용성)을 고려할 때 부정경쟁방지법 제2조 제2항의 “영업비밀”이 인정되는 것으로 사료됨 (후략)

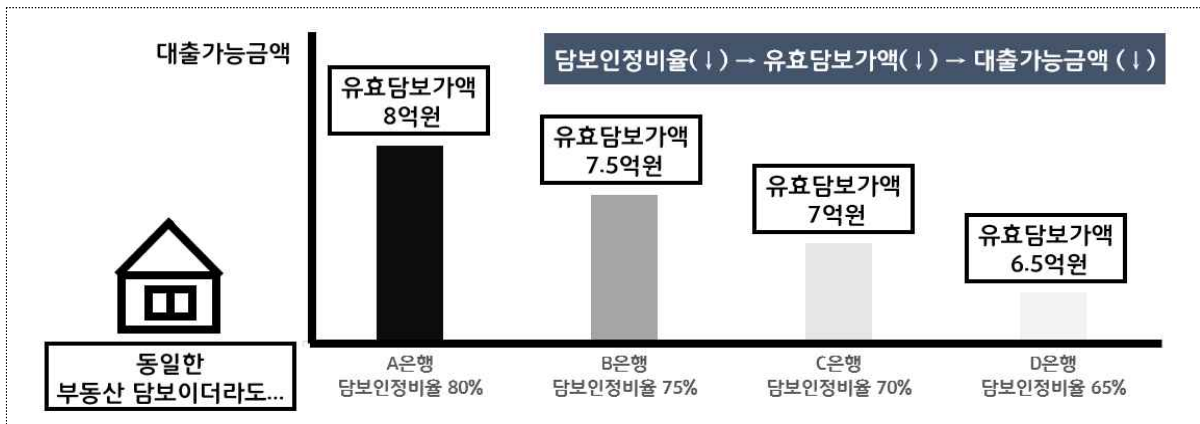
2) 이하 예시에서는 설명상 편의를 위해 선순위채권 등이 없다고 가정한다.

## (2) 담보인정비율 성격

- 담보인정비율은 은행 및 차주 간 대출가능금액, 대출금리, 대출서비스 수준 등 부동산 담보대출 거래 전반에 영향을 미치는 중요한 거래조건이다.

### <대출가능금액>

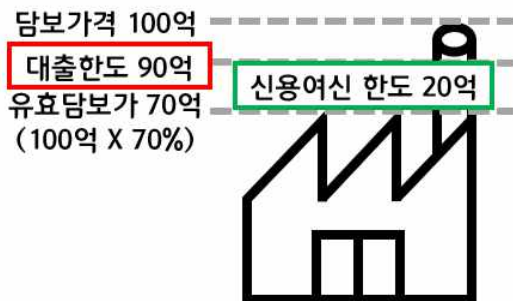
- (가계대출) 담보인정비율에 따른 유효담보가액 내에서만 대출이 가능하므로, 담보인정비율은 차주가 받을 수 있는 총 대출가능금액에 영향을 미친다.



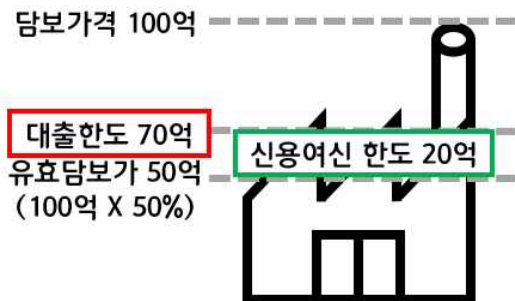
- (기업대출) 유효담보가액 내에서 대출하는 경우(전액 담보대출)뿐만 아니라, 유효담보가액을 초과하는 대출(부분 담보대출)도 가능하다.
- 부분 담보대출의 경우 ①유효담보가액에 해당하는 금액은 담보대출, ②유효담보가액 초과분은 신용대출로 실행된다(총 대출가능금액 = ①+ ②).
  - 그런데 부분 담보대출의 경우에도 사업자 신용등급에 따라 받을 수 있는 신용대출(②)에 한계가 있어, 담보대출(①)을 얼마나 받을 수 있는지 여부는 차주가 받을 수 있는 총 대출가능금액에 영향을 미친다.

\* 예시(중소기업 A의 신용등급에 따른 신용대출 한도가 20억 원인 경우)

(1) 담보인정비율 70% → 90억 대출가능



(2) 담보인정비율 50% → 70억 대출가능





- 특히, 중소기업·소상공인 등과 같이 상대적으로 신용등급이 낮은 사업자의 경우 담보대출에 크게 의존하고 있으며, 은행이 담보인정비율을 낮게 책정할 경우 필요한 자금을 충분히 조달하기 어려울 수 있다.

#### < 기업대출 중 중소기업 대출 비중(%) >

	'22.12월	'23.12월	'24.12월
국민	84.6	81.4	80.8
신한	86.1	83.5	80.4
우리	85.9	82.5	80.7
하나	82.4	81.4	80.8

\* 출처: 한국신용평가

#### < 금감원장 발언내용(발체) >

<p>나아가 대출 중심으로 이루어진 중소기업금융의 실태를 보면 <u>신용보다는 담보와 보증에 크게 의존하는 현상이 고착화</u>되어 있는 상황입니다.</p> <p>* 은행 중기대출 중 담보·보증 비중(%) : ('15말) 66.7 → ('22말) 79.2 → ('24.9말) 80.7</p>
--

\* 출처: '24.11. 금감원 중소기업인 간담회 보도자료

### <대출금리, 대출서비스 수준>

- o 담보인정비율은 은행별로 다양한 방식으로 대출금리, 대출기간 및 상환조건 등에도 직·간접적으로 영향을 미쳤다.

#### \* 담보인정비율이 대출기간에 미치는 영향

<OO은행 내부규정>				<△△은행 내부규정>			
상환방식		1구간		2구간		13.4.5 여신의 기간<개정 2018.7.2>	
		신용등급 BB+이상 또는 신용등급 BB+ & 해당여신 담보비율 80%이상		1구간에 해당되지 않는 경우		1. 시스템심사 승인 여신의 기간은 다음과 같다.	
분할상환	대출기간	15년 이내		10년 이내		(1) 신규 여신 신청시	
	거치기간	3년 이내 단, AIRS+ BB+이상 조건에 추가 해당하는 경우 5년 이내		2년 이내		① <u>운전자금 : 1년 이내</u> (전액균등분할상환은 5년 이내) 다만, <u>전액 유효담보가 범위 이내</u> 여신, 담보가치인정대상 여신의 경우 <u>3년 이내</u>	
일시상환	대출기간	3년 이내		2년 이내			
		단, AIRS+ BB+이상 조건에 추가 해당하는 경우 5년 이내					

#### \* 담보인정비율이 상환조건에 미치는 영향

<□□은행 내부규정>		<☆☆은행 내부규정>	
2) 운전자금 관련 의무상환		2. 일시상환대출은 매 1년 단위로 기간연장 할 수 있으며, 연장시 최초 취급금액의 10%를 상환하여야 한다. 다만, 1년 초과 연장 또는 상환조건을 이행하지 못한 경우 심사반합의제(SOHO기업여신은 심사역) 이상의 전결권자 승인을 받아 취급할 수 있다.	
① 운전자금 한도초과 관련(기업여신업무지침 제 171조)		3. <약제 2022.8.18>	
- <u>신용등급이 BB- ~ B인 총여신 10억원 초과 중소기업인 경우 의무상환 적용</u>		4. 제2호에 불구하고 차주의 신용등급(BRR)이 BB+(SCS 6등급)이상이고 신청여신이 전액 유효담보가액 범위내 여신으로 직계별 전결권자의 승인을 받은 경우 상환비율 조건을 적용하지 않을 수 있다. 다만, 「직무전결기준표(여신)-1.공통」의 “전결권의 제한 및 완화사항” 에서 정한 중교단체의 경우 적용을 제외할 수 없다.	
⇒ A그룹 여신, 전액담보여신, 본부심사협의체 승인을 받은 경우 제외 가능			
② 취급일로부터 3년 초과하여 기간연장 등 실시(기업여신업무매뉴얼 제1관 운전자금, 제3관 외화대출) (소관부서 : 기업상품부)			
: 자세한 내용은 여신업무매뉴얼 > 기업여신 상품편 > 제 2절 일반상품 >			
제1관 운전자금 > 5.일반운전자금대출 > 라, 기간연장 / 제3관 외화대출 >			

- 은행은 **영업이익을 극대화**할 수 있는 수준으로 담보인정비율을 결정하여야 한다.
  - 담보인정비율을 높이면 ①대출가능금액이 증가하여 더 많은 고객을 유치하는 등 영업경쟁력이 강화될 수 있으나, ②대출금 회수 비용이 커질 우려도 있다.
  - 따라서 은행은 **영업경쟁력을 확보하면서도, 대출금 회수 비용을 최소화**할 수 있는 적정 수준으로 담보인정비율을 결정하여야 한다.
- 그런데 타행 정보를 모르는 **경쟁 상황**에서 은행은 고객 이탈 방지 등 영업 경쟁력 확보를 위해 담보인정비율을 **높은 수준에서 결정할 유인이 크다**.
  - 실제로 이 사건 정보교환 담합에 참여하지 않은 은행(이하 “비담합은행”)의 경우 4대 시중은행(이하 “피심인”)에 비해 **담보인정비율을 높게 결정하였다(후술)**.
    - \* 비담합은행의 경우에도 평균 담보인정비율(69.52%)은 대출금 회수 비용 등을 고려하여 평균 경매낙찰가율(83.24%) 보다 13.7%p 낮은 수준에서 결정되고 있음. 다만, 피심인들은 담보인정비율을 **평균 경매낙찰가율 보다 상당히 낮게(21.1%p 격차)** 결정하였음('23년 기준)
- 반면 정보교환을 통해 경쟁 은행들이 서로의 담보인정비율 정보 일체를 정확히 알면 경쟁 은행의 **영업전략에 대한 불확실성을 해소**할 수 있으며, **담보인정비율을 서로 유사한 수준으로 결정**할 수 있다.
  - 자신의 특정 담보인정비율이 ①타행보다 낮은 경우에는 타행과 유사한 수준으로 **상향 조정**하여 영업경쟁력을 확보할 수 있는 반면,
  - ②타행보다 높은 경우에는 타행과 유사한 수준으로 **하향 조정**함으로써 영업 경쟁력에 차질은 발생하지 않으면서도 **대출금 회수 비용을 최소화**할 수 있다.
    - \* **경쟁 상황에서는 단독으로 담보인정비율을 낮추는 것이 단독으로 높이는 것보다 더 어려울 수 있음**. 피심인 내부문서에 의하면 담보인정비율을 인하할 필요가 있다고 판단되는 경우에도 단독으로 인하할 경우 우량자산 이탈 등 영업경쟁력이 낮아질 우려가 커서 실제 실행하지는 못한 경우도 확인되었음.
- 이런 상황에서 피심인들은 **경쟁을 회피**하고 **영업이익을 안정적으로 확보**하기 위해 담보인정비율 정보교환을 합의하였다.



## (1) 정보교환 합의

- '22년 3월경부터<sup>3)</sup> 피심인들은 각자의 영업전략이 반영된 담보인정비율 정보 일체를 서로 교환하기로 합의하고 정보교환을 실행하였다.
- 교환대상 정보는 전국 모든 부동산의 종류 및 소재지별로 적용되는 최대 7,500개에 이르는 담보인정비율 정보 일체로서, 가게 및 기업대출을 구분하지 않고 모든 부동산 담보대출에 적용되는 담보인정비율에 대한 정보였다.<sup>4)</sup>
  - 또한, 교환된 정보는 은행이 차주에게 얼마만큼의 담보대출을 제공할지에 대한 영업전략을 담고 있으므로, 경쟁 상황에서는 교환되지 않는 정보다.
    - \* 경쟁의 본질은 가격, 거래조건 등 경쟁사업자의 경쟁변수가 불확실한 상태에서 자신의 이윤을 극대화하기 위해 최선의 노력을 기울이는 것(정보교환 심사지침 IV. 3. 가. 참조)
- 피심인 소속 직원들은 상기 정보교환 행위가 위법하다는 점을 인식하고 있었음에도 장기간에 걸쳐 인수인계를 하면서까지 정보교환을 지속하였다<sup>5)</sup>.
- 특히, 의사연락의 증거를 남기지 않기 위해 직접 만나서 담보인정비율 정보를 문서(인쇄물) 형태로 받아온 후, 그 정보를 일일이 엑셀파일에 입력하였으며, 그 후 받은 문서는 파기하는 등 정보교환의 흔적을 적극적으로 은폐하였다.

<OO은행 직원 진술>	<OO은행 직원 카톡 내역>
<p>문) 귀하는 위 은행과 담보회수비를 정보를 어떠한 방식으로 교환하는지요?</p> <p>답) 직접 사전약속을 잡고 방문하여 교환하거나 연락이 와서 저희 회사로 찾아왔을 때 교환하였습니다. 간혹 우편으로 받기도 했습니다.</p> <p>문) 타행으로부터 받은 담보회수비율 자료는 어떻게 보관, 관리하였는지요?</p> <p>답) 엑셀로 저희 담보 종류에 맞게 입력하여 정리하고 받은 종이문서자료는 파기하였습니다.</p>	<p>전산은 개발중이고 6월중으로 타은행 최근담보 인정비율을 실무자들이 교환수집하여, 타행담보 인정비율을 집계중에 있습니다.</p> <p>답합 이슈 때문에 파일로는 주고받지 못하고 하드카피본 받아서 손으로 일일이 입력하여 정리 중인데, 6월말경 완료될 예정입니다.</p>

- 3) 피심인 소속 직원들은 이전부터 담보인정비율에 대한 정보를 교환하였음을 인정하였으나, 개정 공정거래법에 따른 정보교환 담합행위 금지 조항이 2021.12.30.부터 시행됨에 따라 2022년 3월경 정보를 교환한 행위부터 제재대상에 포함하였다.
- 4) 피심인들은 정부에서 정한 담보인정비율(이하 “정부규제 LTV”)과 무관하게, 은행이 자체적으로 정한 담보인정비율 정보를 교환하였다. 다만, 가게대출의 경우 정부규제 LTV보다 은행 담보인정비율이 높은 경우에는 은행 담보인정비율이 적용되지 않는다. 공정위는 이를 고려하여 정부규제 LTV가 적용된 담보대출 거래에서 발생한 이자수익은 과징금 산정의 기초가 되는 관련대출액에서 제외하였고, 은행 담보인정비율이 적용된 담보대출 거래에서 발생한 이자수익은 포함시켰다.
- 5) 공정위 조사 과정에서 2022년 3월 이전에도 정보교환이 있었던 사실이 확인되었으나, 공정거래법 상 정보교환 담합행위 금지조항이 2021년 12월 30일부터 시행됨에 따라 법적용에서 제외되었다.

## (2) 교환된 정보의 활용

- 피심인들이 통계처리 등 가공된 정보가 아니라, 개별 부동산 종류 및 소재지 별로 적용되는 개별 정보를 그대로 교환한 결과, 상대방이 국내 모든 부동산에 적용할 담보인정비율 계획 일체를 정확히 알게 된다.

\* OO은행이 △△은행에 제공한 정보(예시)

광역시도	시군구	주거용[8]								상업용[13]											
		아파트	도시형 아 파트	연립 (일파)	다세대 (일파)	도시형 연 립/다세대	단독주택	다가구주택	주상 복 합 주택	일반 상가	집합 상가	대형판매시 설	업무 시설	오피 스텔	숙박 시설	공장	지식산업센 터(아파트 활용장)	노유자시설	학교	주유소	기 타
서울	종로구																				
서울	중구																				
서울	용산구																				
서울	서대문구																				
서울	광진구																				
서울	동대문구																				
서울	중랑구																				
서울	성북구																				
서울	강북구																				
서울	도봉구																				
서울	노원구																				
서울	은평구																				
서울	서대문구																				
서울	마포구																				
서울	양천구																				
서울	강서구																				
서울	구로구																				
서울	금천구																				
서울	영등포구																				
서울	동작구																				
서울	관악구																				
서울	서초구																				
서울	강남구																				

예) 광진구  
일반상가 60%

예) 관악구  
공장 40%

△△은행은 OO은행이 '23.1.30.부터 '23년 하반기 담보인정비율 갱신 전까지는 계속 서울 광진구에 있는 일반상가에 60%, 관악구에 있는 공장에 40%의 담보인정비율을 적용한다는 사실 확인 → 현재 및 향후 상당기간 동안 OO은행의 담보인정비율 적용계획 및 전략 파악

- 피심인들은 교환한 정보를 활용하여 자신의 담보인정비율을 조정하였다.

- OO은행은 자신의 담보인정비율이 타행 평균보다 5%p 이상 차이가 나는 경우 조정하였으며, 타행 평균과 비교해 5%p 이상 낮은 지역을 담보인정비율 인하 대상에서 제외하기도 하였다.

\* OO은행의 타행 정보 활용(예시)

- 조정대상 지역·물건 선정 기준 : ① 당행 여신비중 상위 담보물건, ② 지역별 타행 평균대비 5%p 이상 차이 발생 지역 대상으로 ③ 부동산담보회수율과 경매 매각가율 차이 큰 지역·물건 선정
- 타행반영 : 타행 평균 대비 당행 회수율 -5%p 이상 차이 나는 지역은 영업상황 등을 고려하여 현행 유지

- OO은행은 위와 같은 조정의 결과 자신의 담보인정비율과 타행 담보인정비율 간 평균 격차가 감소하였다고 자체 분석하였다.

- □□은행은 자신의 담보인정비율을 조정하면서 타행 평균에 비해 크게 차이가 나지 않는 범위(± 5~10%p 이내)로 조정폭을 제한하였다.

\* □□은행의 타행 정보 활용(예시)

○ 타행 평균 예외 적용

- ①, ② 지역: 타행 평균 대비  $\pm 10\%p$  초과 시 → 타행 평균  $\pm 10\%p$  적용( $\pm 10\%p$ 로 GAP 축소)
- ③, ④ 지역: 타행 평균 대비  $\pm 5\%p$  초과 시 → 타행 평균  $\pm 5\%p$  적용( $\pm 5\%p$ 로 GAP 축소)

- □□은행의 경우에도 위와 같은 조정의 결과 자신의 담보인정비율이 타행과 유사한 비율이 증가하였다고 자체 분석하였다.

\* □□은행이 분석한 타행대비 유사 비율 추이(예시)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년
비주거용	70%	88%	89%	93%
전체	74%	88%	88%	92%

- △△은행은 영업경쟁력 확보를 명목으로 자신의 담보인정비율 최종 결정 단계에서 타행 정보를 활용하여 보정하였다.

\* △△은행의 타행 정보 활용(예시)

○ 타행 담보인정비율 검토

- 하향조정 이후에도 전반적으로 타행 대비 2순위 수준을 유지하고 있는 바 영업경쟁력 유지될 것으로 판단됨.

단지명	△△은행(현행)	△△은행(변경 후)	순위
A 산업단지	77	74	3
B 산업단지	79	76	2
C 산업단지	74	73	4
D 산업단지	78	75	1
E 산업단지	77	74	3
F 산업단지	65	64	1
G 산업단지	62	61	2
H 산업단지	76	75	2
I 산업단지	75	74	2
J 산업단지	76	75	2

- ☆☆은행은 자신의 담보인정비율이 타행 대비 과소/과다 산출된 경우 타행과 유사한 수준으로 조정하였다.

\* ☆☆은행 담보인정비율 조정 원칙(예시)

담보인정비율 원칙

○ 타행 인정비율 등을 고려한 적정가율 산출

- 타행 대비 담보인정비율 과소산출되어있는 경우 타행 평균 수준으로 조정
- 타행 대비 담보인정비율이 과다산출되어있는 경우 단계적 조정을 통한 적정 수준 회귀를 위해 소폭 하락 유도

○ 하향대상 중 타행 대비 낮은 비율은 담보인정비율 유지

### (3) 경쟁제한 효과 및 효율성 증대 효과 비교형량

□ 피심인들이 서로 정보를 교환하고 활용한 결과, 부동산 담보대출 시장의 경쟁은 제한된 반면, 그로 인한 효율성 증대 효과는 확인되지 않았다.

○ (경쟁제한 효과) 피심인들은 정보교환 담합행위를 통해 경쟁 은행의 영업 전략에 대한 불확실성을 해소하고, 중요한 거래조건인 담보인정비율을 통한 경쟁을 회피하였다.

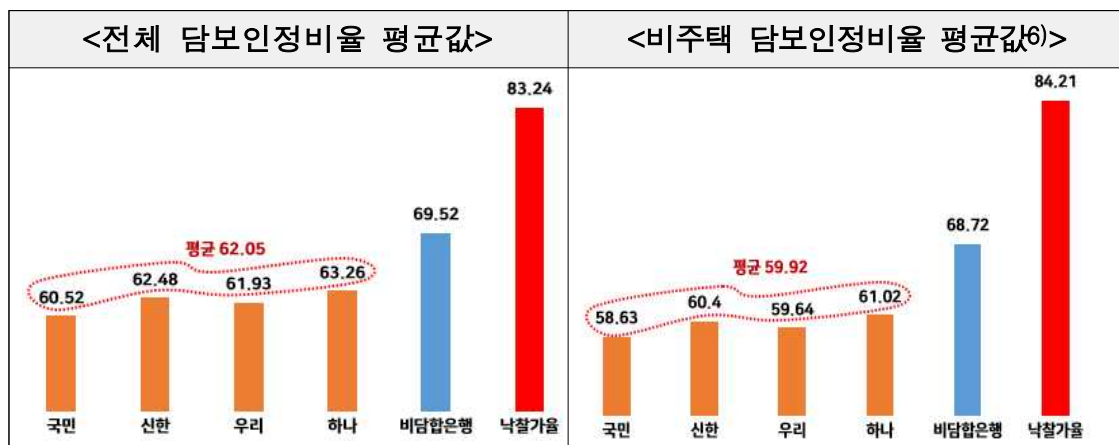
- 그 결과 피심인들은 다른 은행보다 담보인정비율이 높거나 낮을 경우 발생할 수 있는 영업경쟁력 약화나 대출금 회수 리스크(비용)를 모두 최소화하고 영업이익을 안정적으로 창출할 수 있었다.

- 반면, 차주들은 부동산 담보대출 시장에서 60% 점유율\*을 차지하는 피심인들의 담보인정비율이 유사해짐에 따라 거래은행 선택권이 제한되었고, 은행 간 경쟁으로 담보인정비율이 자신에게 유리하게 결정될 가능성도 낮아졌다.

\* '23.12월 말 기준, 가계대출에서는 61.3%, 기업대출에서는 51.3%의 점유율 차지

\* (참고) 비담합은행 및 피심인들의 담보인정비율 평균값 비교

○ 피심인들의 담보인정비율이 비담합은행에 비해 낮은 수준으로 나타남



○ 담보인정비율이 낮을 경우 차주(특히 중소기업, 소상공인)는 필요한 자금을 충분히 확보하지 못하거나 추가 담보를 제공해야 하는 등 대출거래 조건 악화 우려

6) 정보교환 합의는 정부규제 LTV가 적용되는 가계대출보다는 기업대출을 중심으로 영향을 미쳤으며, 실제 기업대출과 연관성이 큰 상가, 공장, 토지 등의 비주택 부동산의 경우 피심인과 비담합은행 간 담보 인정비율 격차는 더 크게 나타났다.

- (효율성 증대 효과) 피심인들은 이 사건 정보교환을 통해 담보인정비율 산정의 적정성이 제고되거나 신용리스크가 감소된다는 점을 입증하지 못하였다.
- 피심인들이 담보가치 평가를 위해 동일한 부동산 경매 데이터에 의존\*하고 있어 정보교환을 통한 평가의 정확성 제고 효과는 인정할 수 없다.
- \* 피심인들은 경매정보업체를 통해 낙찰 데이터를 파악하는데, 경매 정보업체별로 얻을 수 있는 정보 수준이 대동소이(4개 피심인들은 2개 업체로부터 정보 수집)
- 오히려 피심인들의 담보대출 영업전략이 유사해지는 계기로 작용하였다.
- 또한 담보가치 분석기법이 아닌 최종 결과만을 공유하고 있어 부동산 시장 전망 능력의 향상 등을 통한 신용리스크 관리능력 제고효과가 있다고 인정할 수 없다.

#### 4

#### 적용법조 및 조치내용

- (적용법조) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」(이하 ‘공정거래법’) 제40조 제1항 제9호 및 동법 시행령 제44조 제2항 제3호
- (조치내용) 공정위는 4개 피심인들에 시정명령(법 위반행위 금지명령)과 함께 총 2,720억 1,400만 원의 과징금을 부과하기로 결정하였다.

#### < 사업자별 과징금 부과 내역 >

(단위 : 백만 원)

업체명	과징금액	업체명	과징금액
(주) 국민은행	69,747	(주) 신한은행	63,801
(주) 우리은행	51,535	(주) 하나은행	86,931
합 계		272,014	

- 이 사건은 그간 금융시장에 장기간 유지되었던 경쟁제한적 행태를 제재한 것으로서 독과점이 고착화된 시장에서 경쟁을 촉진하고 소비자 권익을 더욱 두텁게 보호하는 효과가 있을 것으로 기대된다.
- 또한, 이 사건은 20년 공정거래법 전면 개정을 통해 신설된 “경쟁제한적 정보 교환 담합행위 금지 규정”이 적용된 첫 사례라는 점에서 큰 의의를 가진다.
- 공정위는 이번 조치를 통해 중요한 거래조건에 대한 정보를 교환하는 방법으로 경쟁을 제한하는 행위도 제재대상이 된다는 점을 명확히 하였다.
- 공정위는 앞으로도 금융은 물론 각 분야에서 정보를 교환하는 방법으로 경쟁을 제한하는 행위에 대한 감시를 강화하고 범위반이 확인될 경우 엄정 조치할 계획이다.

- <참고> 1. 4대 시중은행 일반현황  
2. 부동산 담보대출 시장 구조 및 현황



## 참고1

## 4대 시중은행 일반현황

(해당연도 말 기준, 단위: 백만 원)

구분	피심인	연도	부채	자산	이자수익	순이자수익	설립일
1	국민은행	2022년	500,343,475	466,789,694	13,962,022	8,559,202	1963.2.1.
		2023년	512,372,841	476,157,605	20,874,693	9,308,305	
		2024년	543,596,383	506,250,190	21,646,983	9,589,760	
2	신한은행	2022년	454,842,498	425,703,758	12,743,981	7,238,146	1982.7.7.
		2023년	469,727,053	438,670,141	18,573,817	7,380,646	
		2024년	511,759,161	478,430,786	19,668,183	7,651,157	
3	우리은행	2022년	424,535,517	400,101,660	11,513,681	6,614,066	1899.1.30.
		2023년	436,687,888	411,591,135	16,981,802	6,688,491	
		2024년	461,224,823	434,497,513	17,982,378	6,741,783	
4	하나은행	2022년	466,138,190	437,595,491	12,384,103	7,046,915	1991.7.15.
		2023년	478,511,518	448,093,624	18,658,236	7,354,750	
		2024년	509,923,075	477,979,678	19,143,149	7,208,809	

## □ 전체 부동산 담보대출 시장

- 일반은행<sup>7)</sup> 및 특수은행<sup>8)</sup>을 포함한 제1금융권의 부동산 담보대출 잔액은 약 1,315조 원이며, 피심인들의 시장점유율은 총 55.8%이다('24.12월말 기준).

## &lt; 전체 부동산 담보대출 잔액 현황 &gt;

(단위: 십억 원, %)

연도	국민	신한	우리	하나	기타 일반은행	특수은행	합계
2022	1,806 (16.0)	1,428 (12.6)	1,408 (12.4)	1,541 (13.6)	1,399 (12.4)	3,730 (33.0)	11,312 (100.0)
2023	1,879 (15.6)	1,608 (13.3)	1,506 (12.5)	1,730 (14.3)	1,380 (11.4)	3,954 (32.8)	12,057 (100.0)
2024	2,075 (15.8)	1,761 (13.4)	1,659 (12.6)	1,837 (14.0)	1,589 (12.1)	4,231 (32.2)	13,153 (100.0)

\* 출처: 은행별·담보별 원화대출금 현황(은행연합회 은행통계정보시스템)

## □ 가계대출

- 제1금융권의 가계 부동산 담보대출 잔액은 약 455조 원이며, 피심인들의 시장점유율은 총 61.3%이다('24.12월말 기준).

## □ 기업대출

- 제1금융권의 기업 부동산 담보대출 잔액은 약 737조 원이며, 피심인들의 시장점유율은 총 51.3%이다('24.12월말 기준).

7) 은행법에 따라 설립된 총 15개 은행(국민은행, 신한은행, 우리은행, 하나은행, SC제일은행, 한국씨티은행, 아이엠뱅크, 부산은행, 광주은행, 전북은행, 경남은행, 제주은행, 카카오뱅크, 토스뱅크, 케이뱅크)

8) 개별법에 따라 설립된 총 5개 은행(한국산업은행, 한국수출입은행, 중소기업은행, 농협은행, 수협은행)