

‘부동산 투자자문 표준투자권유준칙’에 관한 지침

목 차

제1장 총칙

제2장 투자자 구분 등

제3장 투자권유 희망 투자자에 대한 판매
(제1절) 투자자 정보
(제2절) 투자 권유

제4장 그 밖의 투자권유 유의사항

제5장 부동산 투자자문 수수료의 부과 및 절차에 관한 기준

KB국민은행 WM추진부

‘부동산 투자자문 표준투자권유준칙’에 관한 지침

2025.7.18 제정

제1장 총칙

제1조(목적)

- ① 이 지침은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제50조 제1항 및 제58조 제1항, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」(이하 “시행령”이라 한다), 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다)에 따라 KB국민은행(이하 “은행”이라 한다)의 임직원이 부동산 투자자문과 관련하여 법상 일반투자자에게 투자권유를 함에 있어 준수하여야 할 구체적인 절차 및 기준과 투자자로부터 받는 수수료의 부과기준 및 절차에 관한 사항 등을 정함을 목적으로 한다.
- ② 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 법, 시행령, 시행규칙, 금융투자업규정 등(이하 “관계법령 등”이라 한다)에서 정하는 바에 따른다.

제2조(용어의 정의)

이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다. 다만, 이 지침에서 정하지 아니한 용어는 관계법령 등에서 정하는 바에 따른다.

1. “전문투자자”란 법 제9조제5항에 따른 전문투자자를 말한다
2. “일반투자자”란 법 제9조제6항에 따른 일반투자자를 말한다.
3. “투자자문자산”이란 시행령 제6조의2에 따른 부동산 및 지상권, 지역권, 전세권, 임차권, 분양권 등 부동산 관련 권리를 말한다.
4. “투자권유”란 특정 투자자를 상대로 제3호에 따른 투자자문자산에 관한 투자자문계약 체결을 권유하는 것을 말한다
5. “투자자문”이란 부동산 등의 가치 또는 투자판단(종류, 종목, 취득과 처분, 취득과 처분의 방법, 수량, 가격 및 시기 등에 대한 판단)에 관한 자문에 응하는 것을 말한다.
6. “수수료”란 투자자문계약을 체결한 후 투자자와 사전에 약정된 수수료 부과기준을 적용하여 산출된 금액으로 계약자산의 운용성과에 관계없이 투자자로부터 지급받는 수수료를 말한다.
7. “중도해지수수료”란 투자자문계약에서 정하는 중도해지 수수료 부과 기간 이내에 계약을 중도해지하는 경우 투자자에게 일회적으로 부과하는 수수료를 말한다.

제3조(투자권유 및 판매 일반원칙)

임직원은 투자자에 대하여 투자권유 및 판매를 하는 경우에는 다음의 사항을 준수하여야 한다.

1. 임직원은 관계법령 등을 준수하고, 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 업무를 수행하여야 한다.
2. 임직원은 투자자가 합리적인 투자판단과 의사결정을 할 수 있도록 투자에 따르는 위험 및 거래의 특성과 주요내용을 명확히 설명하여야 한다.
3. 임직원은 투자자 자신의 판단과 책임에 따라 스스로 투자에 관한 의사결정을 하여야 하고, 그에 대한 결과가 투자자 본인에게 귀속됨을 투자자에게 알려야 한다.
4. 임직원은 정당한 사유 없이 투자자의 이익을 해하면서 자기가 이익을 얻거나 은행 또는 제3자가 이익을 얻도록 하여서는 아니 된다.

제2장 투자자 구분 등

제4조(방문 목적 확인)

- ① 임직원은 투자자 방문시 투자자의 방문목적 및 투자권유 희망 여부를 확인하여야 한다.
- ② 임직원은 투자권유를 희망하지 않는 투자자에 대하여는 투자권유에 해당하는 행위를 하여서는 아니 되며, 투자자가 원하는 객관적인 정보만을 제공하여야 한다.

제5조(일반·전문투자자의 구분)

- ① 임직원은 투자자에게 투자권유를 하기 전에 해당 투자자가 일반투자자인지 전문투자자인지를 확인하여야 한다.
- ② 임직원은 제9조제5항 단서에 따라 일반투자자로 전환할 수 있는 전문투자자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 회사에 서면으로 통지하는 경우 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 한다

제3장 투자권유 희망 투자자에 대한 판매

제1절 투자자 정보

제6조(투자자정보 파악 및 투자자성향 분석 등)

- ① 임직원은 투자권유를 희망하는 투자자에 대하여 투자권유시에 투자자의 투자정보를 [별지 1]의 「투자자정보 확인서」에 따라 파악하고, 투자자로부터 서명 등의 방법으로 확인을 받아 이를 유지·관리하여야 한다.
- ② 임직원은 원칙적으로 투자자 본인으로부터 투자자정보를 파악하여야 하며, 투자자의 대리인이 그 자신과 투자자의 실명확인증표 및 위임장 등 대리권을 증빙할 수 있는 서류 등을 지참하는 경우 대리인으로부터 투자자 본인의 정보를 파악할 수 있다. 이 경우 은행은 위임의 범위에 투자자정보 작성권한이 포함되어 있는지를 확인하여야 한다.

제7조(투자자정보의 유효기간)

- ① 임직원은 투자자로부터 별도의 변경 요청이 없으면 투자자 정보를 파악한 날로부터 24개월 (투자자정보 유효기간) 동안 투자자정보가 변경되지 않은 것으로 간주할 수 있다.
- ② 임직원은 투자권유 시마다 투자자에게 투자자정보 파악에 대해 안내하고 서명 등의 방법으로 확인을 받아야 한다.
- ③ 임직원은 은행이 이미 투자자정보를 알고 있는 투자자에 대하여 투자권유를 하고자 하는 경우 투자자정보 유효기간 경과 여부를 확인하고, 유효기간이 지난 경우에는 투자자정보를 다시 파악하여야 한다.

제2절 투자 권유

제8조(투자권유 절차)

- ① 임직원은 투자자정보 분석결과에 따라 투자자에게 적합하게 투자권유를 하여야 한다.
- ② 임직원은 은행이 이미 투자자정보를 알고 있는 투자자에 대하여는 기존 투자자성향과 그 의미에 대해 설명하고 투자권유를 하는 것이 바람직하다.

제9조(투자권유시 유의사항)

임직원은 투자권유를 함에 있어서 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

- 1. 투자자문자산의 내용을 사실과 다르게 알리는 행위
- 2. 불확실한 사항에 대하여 단정적 판단을 제공하거나 확실하다고 오인하게 할 소지가 있는 내용을 알리는 행위
- 3. 관계법령과 은행이 정한 절차 등에 따르지 아니하고 금전·물품·편익 등의 재산상 이익을 제공하거나 제공받는 행위

제4장 그 밖의 투자권유 유의사항

제10조(계약서류의 교부)

은행은 투자자와 계약을 체결한 경우 관계법령에 따른 계약서류를 지체 없이 서면, 우편 또는 전자우편, 휴대전화 문자메시지 등 투자자가 요청하거나 동의하는 방식으로 교부하여야 한다.

제11조(자료의 기록, 관리 및 투자자제공)

- ① 은행은 투자자문업무와 관련한 자료를 그 종류별로 금융투자업규정 별표12에서 정한 최소보존기간 이상 서면, 전자자료, 그 밖에 마이크로필름 등의 형태로 기록·유지하여야 한다.
- ② 은행은 투자자로부터 투자자문업무 관련 자료를 서면으로 요청받는 경우 해당자료를 6영업일 이내에 제공하여야 한다. 다만, 불가피한 사유 때문에 그 기간 안에 제공하지 못하는 경우에는 그 사유와 제공가능일자를 투자자에게 통지하여야 한다.

제12조(투자자문업자의 준수사항)

① 임직원등은 투자자와 투자자문계약을 체결하고자 하는 경우에는 다음의 사항을 기재한 서면자료를 미리 투자자에게 제공하고 확인받아야 한다.

1. 투자자문의 범위 및 제공방법
2. 투자자문업의 수행에 관하여 회사가 정하고 있는 일반적인 기준 및 절차
3. 투자자문업을 실제로 수행하는 임직원의 성명 및 주요경력
4. 투자자와의 이해상충방지를 위하여 회사가 정한 기준 및 절차
5. 투자자문계약과 관련하여 투자결과가 투자자에게 귀속된다는 사실 및 투자자가 부담하는 책임에 관한 사항
6. 수수료에 관한 사항
7. 임원 및 대주주에 관한 사항

② 임직원등은 투자자와 투자자문계약을 체결하는 경우 투자자에게 교부하는 계약서류에 다음의 사항을 기재하여야 한다. 이 경우 그 기재내용은 제1항에 따라 교부한 서면자료에 기재된 내용과 달라서는 아니 된다.

1. 제1항 각 호의 사항
2. 계약당사자에 관한 사항
3. 계약기간 및 계약일자
4. 계약변경 및 계약해지에 관한 사항

제13조(투자자문업자의 금지행위)

임직원은 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 회사가 다른 금융투자업, 그 밖의 금융업을 겸영하는 경우로서 그 겸영과 관련된 해당 법령에서 다음 각 호의 행위를 금지하지 아니한 경우에는 이를 할 수 있다.

1. 투자자로부터 금전, 증권 그 밖의 재산의 보관·예탁을 받는 행위
2. 투자자에게 금전, 증권 그 밖의 재산을 대여하거나 투자자에 대한 제3자의 금전, 증권 그 밖의 대역을 중개·주선 또는 대리하는 행위
3. 계약으로 정한 수수료 외의 대가를 추가로 받는 행위

제5장 부동산 투자자문 수수료의 부과 및 절차에 관한 기준

제14조(목적) 이 장에서 정하는 수수료 부과 및 절차에 관한 기준은 법 제58조(수수료)에 의거 은행이 투자자와 투자자문계약을 체결하고 수수료 부과기준을 정함에 있어서 투자자의 이익을 보호하고 정당한 사유 없이 투자자를 차별하여 수수료 부과기준을 달리 적용하는 것을 방지하기 위하여 투자자 등 거래상대방(이하 “투자자”)으로부터 수취하는 수수료의 부과 및 절차에 관한 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제15조(적용 범위) 부동산 투자자문 관련 수수료의 부과기준 및 절차에 관한 사항에 대하여는 관계법령에 규정된 사항 외에는 이 지침 및 은행의 관련 내규에서 정하는 바에 따른다.

제16조(수수료의 부과기준)

- ① 은행은 수수료 부과기준을 정함에 있어 투자자를 정당한 사유없이 차별하여서는 아니 된다.
- ② 은행은 다음 표에서 정하는 수수료를 범위내에서 자문유형, 투입인력 및 시간 등에 따라 당사자간 별도 합의에 의하여 자문수수료를 정한다. 다만, 은행은 투자자와 협의하여 자본시장법 등 관련 법규에서 정하는 범위 내에서 투자자문 수수료에 관하여 별도의 약정을 할 수 있다.

자문유형	자산산정기준	수수료율
매입(투자)·매각(처분) 자문	매매금액	자산의 2.0% 이내
부동산 재설계 자문	건별 별도 산정	자산의 2.0% 이내
부동산 관리 자문	건별 별도 산정	자산의 2.0% 이내
개발 분양 자문	건별 별도 산정	자산의 2.0% 이내
기타 자문	건별 별도 산정	자산의 2.0% 이내

- ③ 계약기간 만료 전 투자자의 사정 또는 계약에서 정한 사유에 따라 계약이 중도해지 되는 경우 투자자는 별도의 중도해지 수수료를 징수할 수 있으며, 중도해지 수수료 계산방법은 [해당수수료 금액에 계약기간 만료까지 잔존일수를 365일로 나눈 일수로 곱한 금액]으로 하는 것을 원칙으로 하되, 이는 상호간 협의에 의해 조정될 수 있다.

제17조(수수료의 부과절차)

- ① 은행은 수수료를 결정함에 있어 관계법령을 준수하여야 한다.
- ② 투자자문 수수료의 산정방법 및 지급시기는 관계법령에서 달리 정함이 없는 한 투자자 등과 협의에 의하여 결정한다.
- ③ 은행은 투자자문 수수료를 인상하고자 하는 경우에는 투자자문 계약서를 변경하여야 한다.
- ④ 은행은 투자자문 수수료(부가가치세 별도)외에 투자자문 업무 수행중 기타비용이 발생하는 경우 투자자문 계약서에서 정한 바에 따라 은행이 부담하거나 고객에게 별도로 징수 할 수 있다.

제18조(수수료 정보의 공시) ① 은행은 법 제58조 제1항에 의거 수수료 부과 및 절차에 관한 기준을 은행의 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 한다.

- ② 은행은 법 제58조 제3항에 의거 이 기준을 한국금융투자협회에 통보하여야 한다.

[별지1] 투자자정보확인서

투자자정보확인서

기본정보

주민등록번호 (6 자리) (법인번호)		성명(상호)	
-------------------------	--	--------	--

1. “투자자정보확인서”는 회사가 고객의투자 목적, 투자규모 및 투자희망지역 등을 감안한적합한투자권유를하기 위 하여장구하는 서류입니다.
- 2 투자정보를 제공하지 아니하거나 일부만을 제공한 경우에는 적합한 투자권유가 이루어지지 않을 수 있으며, 이로 인하여 고객의투자위험도가증가할수 있습니다.

투자자구분

<input type="checkbox"/> 일반투자자(개인)	<input type="checkbox"/> 일반투자자(법인)	<input type="checkbox"/> 전문투자자
------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------

- 주) 1. 일반투자자: 전문투자자가 아닌 투자자
2. 전문투자자: ① 국가
- ② 한국은행
- ③ 대통령령으로 정하는 금융기관
- ④ 주권상장법인
- ⑤ 그밖에 대통령령으로 정하는 자(자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 9 조)
3. 일반투자자의 경우 아래 확인서

투자자정보 (해당 항목체크, 중복체크 가능)

항 목	내 용
1.고객님의 투자자문목적은 무엇입니까?	<input type="checkbox"/> 부동산거래 (부동산 매입(투자)타당성 검토, 적정 매각가치 산정, 경매/NPL 투자분석 등) <input type="checkbox"/> 부동산 이용·관리 (보유부동산 최유효 활용방안, 포트폴리오 재설계, 관리효율화방안) <input type="checkbox"/> 부동산 개발 (부동산 개발 타당성, 적정분양가 산정 및 분양성 검토 등) <input type="checkbox"/> 기타 ()
1-2. 상기선택하신 항목의 투자경험은 어느정도입니까?	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 1~2 회 <input type="checkbox"/> 3 회 이상(다수 경험)

