

넥서스 브리핑

NB-2026-003 · 소비자보호·분쟁 · 발행 2026.08.13 · 읽기 6 분

자필로 쓴 한 줄이 왜 설명의무보다 강한가

금감원이 청약서 자필 기재로 짚은 이유는 증거에 있다

연구소의 판단

연구소는 이번 안내의 핵심을 상품의 위험이 아니라 증거의 배분으로 본다. 법은 설명을 이해했다는 확인을 판매사가 받도록 정했다. 그 확인을 소비자가 자기 손으로 적는 순간, 절차를 지켰다는 기록이 설명이 충분했다는 증거로 바뀐다. 남는 것은 설명의 내용이 아니라 확인의 형식이다.

01 · 확정된 사실

금융감독원은 2026년 8월 10일 해외부동산 공모펀드의 주요 분쟁사례와 투자자 유의사항 일곱 가지를 안내했다.

항목	값	비고
발표	금융감독원 · 2026.8.10	보도자료
안내 형식	분쟁사례를 바탕으로 한 유의사항 7 가지	
짚은 위험	선순위 대출에 따른 강제매각, 배당 중단, 환매 제한	
분쟁 결과 사례	부당권유 위반에 따른 배상책임 일부 인정	
주의를 준 관행	청약신청서의 자필 확인 기재	

안내는 접수된 분쟁 사례를 바탕으로 한 것이다. 대출을 끼고 부동산을 사는 구조에서 선순위 대출이 제때 상환되지 않으면 담보권이 행사된다. 매각대금은 대출을 먼저 갚고 남은 금액만 투자자에게 돌아간다. 보도에 따르면 금감원은 이 구조에서 원금 전액 손실이 가능하다고 밝혔다.

현지 대출약정에 캐시 트랩 조항이 있으면 임대수익이 투자자 배당에 앞서 대출기관에 귀속된다. 확정이자를 받는 상품으로 알고 가입했다가 배당이 끊긴 사례가 보도됐다. 통화 녹취에서 단정적 표현이 확인돼 부당권유 위반에 따른 배상책임이 일부 인정된 사례도 함께 소개됐다.

금감원은 청약신청서의 자필 기재도 함께 짚었다. 설명을 듣고 이해했다는 취지를 소비자가 자필로 적은 경우, 뒤에 설명의무 위반을 이유로 권리를 구제받기 어려울 수 있다고 안내했다. 발표 원문은 금융감독원 누리집이 자동 수집을 막아 이 지면에서 직접 열지 못했다. 위 내용은 보도로 확인한 것이다.

02 · 왜 이런 구조인가

금융소비자보호법 제 19 조 제 1 항은 중요한 사항을 일반금융소비자가 이해할 수 있게 설명하라고 정한다. 같은 조 제 2 항은 설명서를 주고 소비자가 이해했다는 사실을 확인받으라고 정한다. 확인 방법으로 든 것은 서명과 기명날인, 녹취 등이다. 법이 요구한 것은 판매사의 확인 취득이지 소비자의 문장 작성이 아니다.

창구에서 그 확인은 소비자가 손으로 문장을 적는 방식으로 굳었다. 서명은 서류를 받았다는 표시에 가깝다. 자필 문장은 다르다. 소비자가 이해했다고 스스로 진술한 기록으로 남는다. 분쟁이 생기면 판매사는 그 기록을 낸다. 설명이 부족했다고 주장하는 사람이 자기 필체로 반대 진술을 남겨 둔 셈이 된다.

같은 법 제 23 조 제 2 항은 계약서류를 교부했는지 다툼이 생기면 판매업자가 증명하라고 정한다. 입법자는 어떤 사실은 파는 쪽이 증명하도록 명시했다. 설명을 이해했는지는 그렇게 정하지 않고 확인 절차로 갈음했다. 그 절차의 형식을 누가 채우느냐가 분쟁의 결론을 가르는 자리에 남았다.

판매하는 쪽에서 자필 확인은 비용이 거의 들지 않고 사후 효과가 크다. 녹취는 설비와 보관 부담이 따르고, 설명을 길게 하면 판매에 걸리는 시간이 늘어난다. 창구 직원이 나쁜 뜻을 가질 필요가 없다. 무엇을 남기는 것이 싸고 안전한지가 관행을 정한다. 금융감독원은 2026 년 업무계획에서 홍콩 H 지수 주가연계증권과 해외부동산 펀드를 소비자 피해가 반복된 사례로 들었다.

적합성 원칙도 같은 자리에 있다. 제 17 조는 투자 목적과 재산 상황, 취득과 처분의 경험을 파악하고 부적합한 계약을 권유하지 말라고 정한다. 파악한 내용은 투자성향 서류로 남는다. 안정형으로 분류된 사람에게 원금 전액 손실이 가능한 상품이 팔린 사례가 이번 안내에 담겼다.

03 · 누가 얼마나 물리는가

물리는 사람은 셋으로 갈린다. 만기가 됐는데 부동산이 팔리지 않아 돈을 못 받은 사람이 첫째다. 해마다 이자를 받는 상품으로 알고 가입했다가 배당이 끊긴 사람이 둘째다. 청약서에 자필 문구를 적어 둔 사람이 셋째다. 앞의 둘은 돈을 잃고, 마지막 사람은 다들 자료를 잃는다.

담보인정비율이 60%인 펀드를 가정하자. 부동산 값이 100 이면 대출이 60 이고 투자자 몫이 40 이다. 값이 40% 떨어져 60 이 되면 매각대금은 대출을 갚는 데 전부 쓰인다. 투자자 몫은 남지 않는다. 값이 절반도 빠지지 않았는데 원금은 전부 사라진다.

이 손실은 진행 중에 보이지 않는다. 해외부동산 공모펀드는 만기 전에 환매가 막힌 형태로 설정되는 경우가 많다. 상장돼 있어도 거래가 적어 제값에 팔기 어렵다는 점이 이번 안내에 담겼다. 중간에 값을 확인할 방법이 없으니 숫자는 만기에 한 번에 드러난다. 손실을 알아차린 시점에는 설명이 어땠는지를 따질 자료도 이미 몇 해 전 것이 된다.

04 · 무엇이 안 막히는가

- 자필 확인 문구를 소비자에게 적게 하는 관행 자체를 막는 규정은 없다. 금소법은 확인 방법으로 서명과 기명날인, 녹취를 들 뿐 그 문장을 누가 쓰는지 정하지 않는다.
- 설명의 질을 뒤에 확인할 자료는 사실상 녹취뿐이다. 이번 사례에서 배상이 인정된 근거도 통화 녹취였다. 녹취가 남지 않은 창구에서는 같은 설명도 다르게 판단된다.
- 배당을 멈추는 현지 대출약정 조항을 설명서에 어느 수준까지 적어야 하는지는 상품마다 다르다. 이번 안내는 투자자에게 확인을 권했을 뿐 판매 서식을 바꾸지 않는다.

05 · 지금 할 일

국민

- 청약서에 설명을 이해했다는 문구를 자필로 적으라는 요구를 받으면 곧바로 적지 않는다. 설명서에서 손실 가능성과 한매 제한을 다른 쪽을 직접 펴서 먼저 확인한다.
- 전화로 권유받았다면 통화 일시와 담당자를 적어 둔다. 이번 분쟁에서 판단을 가른 자료는 통화 녹취였다.
- 이미 가입한 상품이 있으면 금소법 제 28 조에 따라 판매사에 판매 기록의 열람을 요구할 수 있다. 분쟁조정이나 소송 등 권리구제를 위한 것이면 요구할 수 있고, 회사는 요구를 받은 날부터 10 일 안에 열람하게 해야 한다.

금융회사

- 확인 문구를 소비자가 적게 하는 방식을 항목별 확인과 녹취로 바꾼다. 확인했다는 형식이 아니라 설명한 내용이 남아야 분쟁에서 파는 쪽도 방어할 수 있다.
- 만기 연장과 배당 중단처럼 가입 뒤에 생기는 사정은 판매 시점의 설명서가 아니라 그때그때의 통지로 알린다.

당국

- 자필 확인 기재를 분쟁조정에서 어떤 증거로 볼지 기준을 밝힌다. 확인 절차의 형식이 설명의 실질을 대체하지 못한다는 점이 기준에 적히면 창구 관행이 따라 움직인다.

함께 읽을 것

란	편
금융제도	설명의무 적합성 원칙 금융소비자보호법 개관 금융분쟁조정제도
금융상품	부동산펀드
금융사건	은행이 판 7,950 억원 펀드가 원금의 절반을 지웠다 이탈리아 정부가 갚는다던 1,528 억원이 멈췄다
피해 구제	자료열람요구권 활용법 불완전판매 다투기 금융감독원 분쟁조정

근거와 검증

확인한 사실·숫자	등급	출처
금소법 제 19 조 제 1 항·제 2 항 — 중요사항 설명의무, 설명서 제공과 서명·기명날인·녹취 등에 의한 이해 확인	1 차	한국법제연구원 법령 원문(Act on the Protection of Financial Consumers) 대조 https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54646&type=part&key=23
금소법 제 21 조 제 1 호 — 불확실한 사항에 대한 단정적 판단 제공·오인 소지 정보 제공 금지	1 차	법령 원문 대조 https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54646&type=part&key=23
금소법 제 17 조 제 2 항·제 3 항 — 투자 목적·재산상황·경험 파악 의무와 부적합 권유 금지	1 차	법령 원문 대조 https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54646&type=part&key=23
금소법 제 23 조 제 2 항 — 계약서류 교부 여부에 다툼이 있으면 판매업자가 입증	1 차	법령 원문 대조 https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54646&type=part&key=23

확인한 사실·숫자	등급	출처
		hseq=54646&type=part&key=23
금소법 제 28 조 제 3 항·제 4 항 — 권리구제 목적의 자료열람요구권, 요구일부터 10 일 이내 열람	1 차	법령 원문 대조 https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54646&type=part&key=23
금감원 2026 년 업무계획 — 홍콩 H 지수 ELS, 해외부동산 펀드 등 소비자 피해 반복 언급	1 차	KDI 경제정보센터 전재본으로 확인, 인용은 금융감독원 명의 https://epts.kdi.re.kr/share?cte_seq=82286&dvs=them
금감원이 2026.8.10 해외부동산 공모펀드 분쟁사례를 바탕으로 유의사항 7 가지를 안내	2 차	파이낸셜뉴스 보도. 발표 원문은 금감원 누리집 차단으로 미확인 https://www.fnnews.com/news/202608101145355414
청약신청서에 자필로 이해 확인을 적은 경우 설명의무 위반을 이유로 한 권리구제가 어려울 수 있다는 안내	2 차	디지털타임스 보도 https://www.dt.co.kr/article/12077499
캐시 트랩에 따른 배당 중단 사례, 통화 낙취로 부당권유 위반 인정, 안정형 투자자 대상 적합성 위반 사례	2 차	여성경제신문 보도 https://www.womaneconomy.co.kr/news/articleView.html?idxno=257156
담보인정비율 60% 가점 시 부동산 가격 40% 하락으로 투자자 몫이 소진	파생	자산 100·대출 60·지분 40 으로 두고, $100 \times (1 - 0.4) = 60$ 이 대출 60 상황에 전액 사용됨. 예시 계산이며 실제 펀드의 비용·수수료는 반영하지 않았다

본문 분량	검증 항목	1 차 자료	추적 예정
2,131 자	10 건	6 건 (60%)	6 개월 뒤

추적할 때 볼 것 · 청약서 자필 확인 기재의 증거 취급에 관한 분쟁조정 기준이나 판매 표준서식이 바뀌었는가

정정 없음

이 글은 넥서스 금융경영연구소의 분석과 견해이며, 어떤 감독기관이나 금융회사의 공식 입장도 아닙니다. 특정 금융상품의 매수·매도·가입·해지를 권유하지 않으며, 투자 결과에 대한 책임을 지지 않습니다. 본문의 사실관계와 수치는 발행일 기준이며, 근거는 위 검증표에 밝힌 자료에 한합니다. 개별 사안에 대한 법률 자문이 아닙니다.

작성 · 박종길 연구소장 · 넥서스 금융경영연구소