경영유의사항 공개안

1. 금융회사명 : KB부동산신탁㈜

2. 조치일 : 2025. 9. 26.

3. 조치내용

제재대상	제재내용
기관	경영유의사항 4건

4. 제재대상사실

가. 경영유의사항

(1) 자금 집행 및 용역업체 선정·관리 프로세스 강화

(가) 신탁업무 자금 집행 프로세스 보완

관리형 토지신탁 관련 자금 집행시 자금 용도 등에 대한 실질적인 심사 없이* 위탁자, 대리금융기관의 동의에만 의존하여 자금을 집행하는 사례가 발생하고 있으므로

* 실질 내용이 없는 용역계약서를 근거로 민원처리비 집행, 분양성과를 확인하지 않은 채 분양촉진수수료 지급 등

자금 집행시 경비의 적정성 등에 대한 사전 심사를 강화하는 한편, 전결권 기준 강화* 등 신탁업무 관련 자금 집행 프로세스를 보완할 필요가 있다.

* 책임준공형 토지신탁의 부서장 전결 기준금액 하향 등

(나) 용역업체 선정 및 관리 투명성 제고

회사는 혼합형 토지신탁의 경우 회사와 용역업체간 직접계약이 아닌 위탁자 또는 수익자와의 계약 체결이 가능*토록 운영하고 있으며, 일부 용역계약의 경우 퇴직 임원과 관련된 업체에 편중된 사례**가 있으므로

* 신탁계정대 투입 약정액(토지비 제외)이 총사업비의 60% 이하인 혼합형에 한함

** 2022.1.1.~2024.9.2. 기간 중 회사와 건물관리계약을 체결한 사업장 12개 중 5개가 2022년말 퇴직한 임원이 고문으로 재직 중인 특정 업체에 편중

용역업체와 계약시 업체의 주주 및 임원 구성, 편중도 등을 고려하고, 혼합형도 차입형과 동일하게 직접계약을 원칙으로 하는 등 용역업체 선정 및 관리 프로세스를 강화할 필요가 있다.

(2) 대손충당금 등 자산건전성 관리 강화

(가) 자산건전성 분류 기준 정비

신탁계정대여금에 대한 자산건전성 분류시 공정률이 계획에 미달하는 경우 요주의*로 분류하고 있으나, 공정률 차이(계획 대비 공정률 미달) 산정 방법에 대한 명확한 내부규정이 마련되어 있지 않아 자의적**으로 자산건전성을 분류할 우려가 있는바,

* 50% 이상 차이가 발생하는 경우 '고정 이하' 분류

** 시공사 교체에 따라 계획 공정률 임의 변경 등

계획 공정률 변경 요건* 등 관련 자산건전성 분류 기준을 명확히 마련하여 자의적인 건전성 분류를 방지할 필요가 있다.

* (예) 당초 계획 공정률을 유지하되, 입주 연기 등 회사의 위험(공정 관련)이 경감되는 경우에만 변경

(나) 회수예상가액 산정 기준 정비

신탁계정대여금에 대한 회수예상가액 산정시 현금흐름 유입액(분양/판매가격)은 실제 회수가능한 공정가치를 반영하여야 함에도 준공전 사업장*의 경우 미분양에 따른 판매가치 하락 등에 대한 검토 없이 現 분양가(책정판매가)**를 현금 유입액으로 산정하고 있는바,

* 준공 후 6개월 미만 사업장 등 포함
** 분양이 저조한 사업장 등의 경우 공정가치 대비 분양가가 높게 산정되었을 개연성

회수예상가액 산정시 실제 매각 가능한 공정가치를 반영하여 현금흐름 유입액이 산정되도록 내규를 정비할 필요가 있다.

(3) 소송 충당부채 인식 관련 내부통제 강화

책임준공형 토지신탁의 경우 신탁사의 책임준공기한 내 미준공시 대주단에 대해 대출원리금에 대한 손해배상책임이 발생하므로, 신탁사의 책임준공기한이 도과한 사업장*에 대해 소송발생 가능성에 대비하여 면밀한 소송 충당부채 인식 검토가 필요함에도 회사는 관련 소송이 접수되지 않아 충당부채 인식 여부를 검토하지 않았으며 구체적인 충당부채 인식 프로세스 역시 마련되어 있지 않은바,

* 2024년 6월말 현재 책임준공기한이 도과한 사업장은 10개로 총 대출원리금 잔액은 7,919억원

책임준공 소송 관련 충당부채가 적시에 인식될 수 있도록 세부 기준 및 프로세스를 마련하는 등 관련 내부통제를 강화할 필요가 있다.

(4) 전산설비 데이터 백업 절차 보완

DLP*의 자료추출이 원활하지 아니하고, 백업대상 자료 중 일부**가 복원되지 않는 등 백업 절차의 구축·운용이 미흡한 사실이 있으므로,

* Data Loss Prevention(정보유출방지솔루션)
** 임직원의 개인 메신저 백업 시스템 미마련 등

메일, 메신저를 포함한 모든 데이터에 대한 백업장치를 구축하고 보존기한(현행 3년)을 확대하는 등 데이터 백업 절차를 개선할 필요가 있다.