경영유의사항 등 공개안

1. 금융회사명 : (전남)순천농업협동조합

2. 조치일 : 2026. 3. 12.

3. 조치내용

대상	내 용
기관	경영유의사항 4건

4. 조치대상사실

가. 경영유의사항

(1) 부동산개발관련대출 사업성 평가 실시 및 부실 사업장 관리 강화

㈎ 부동산개발관련대출에 대한 사업성 평가 및 충당금 적립 강화

내규「여신업무방법(예)」제2편 제2장 제7절 제14조 등에 의하면 조합은 매분기별로 부동산개발관련대출의 사업장별 사업성 및 사업진행상황 등을 종합적으로 고려하여 사업성을 평가하고, 이를 반영하여 건전성을 분류하고 충당금을 적립하여야 한다.

하지만 (전남)순천농업협동조합(이하 '순천농협')은 부동산개발관련대출을 취급하면서 2024년말 기준 A㈜ 및 ㈜B에 대한 부동산개발관련대출 사업성 평가를 누락(대출잔액 59억 90백만원)하고,

㈜C 등 5개 차주(대출잔액 126억원)가 인허가 취득 또는 본PF 전환 지연, 사업진행 차질 및 여신만기 연장 기간 등을 고려할 때 '유의' 또는 '부실우려' 등급(건전성은 '고정' 이하)에 해당하여 사업 재구조화 또는 경·공매를 통한 매각 등을 통해 신속하게 정리하여야 하는데도 '보통' 등급 사업장으로 분류하여 별도의 사후관리 조치를 취하지 않았다.

또한, ㈜D 등 11개 차주(대출잔액 296억 81백만원)는 인허가 지연, 여신만기 연장 기간 등을 고려할 때 '보통' 등급(건전성은 '요주의')으로 분류하는 것이 적정하나, 사업정상화 가능성을 인정할 수 있는 객관적인 증빙 및 리스크관리위원회(또는 이사회)의

승인 없이 '양호'로 평가하였다.

<조치할 사항>

순천농협은 내규에 따라 상기 차주에 대한 부동산개발관련대출 사업성을 평가하고 이를 반영하여 건전성 분류, 충당금 적립 등을 즉시 실시하시기 바랍니다.

㈏ 부동산개발관련대출 부실 사업장에 대한 관리 강화

내규 「여신업무방법(예)」 제2편 제2장 제7절 제12조, 「상호금융조합의 공동대출 리스크관리 모범규준」 제19조의4 등에 의하면 조합은 부동산개발관련 공동대출 중 3개월 이상 연체가 발생한 사업장의 채권에 대해 연체 기간 3개월이 도래하는 달까지 경·공매에 착수하여야 하고, 공매가 유찰(절차 중단·철회 포함)된 경우 유찰된 날로부터 1개월 이내 공매를 실시*하여야 하며, 이에 따라 공매를 실시하지 아니하거나, 정당한 사유 없이 공매절차를 중단·철회하는 경우 해당 부동산개발관련대출에 대한 회수예상가액은 공시지가 등 합리적인 가격을 적용하여야 한다.

* 소송 등 법적절차로 인해 공매 진행이 불가능한 경우 예외 가능

그러나 순천농협은 ㈜E 등 4개 차주가 10개월 이상 연체되고 부실 부동산개발관련대출 정리 대상에서 제외할 만한 객관적인 사정이 없는데도 공매 등 절차에 착수하지 않았고*, 회수예상가액을 공시지가 등 합리적인 가격이 아닌 외부감정평가금액으로 산정하고 있다.

* 또한, 착수기한으로부터 2개월 이내 공매 응찰을 개시하여야 하나 공매 응찰을 개시하지 않음

<조치할 사항>

순천농협은 부동산개발관련대출 부실 사업장에 대하여 대주단과 협의하여 실효성 있는 정리방안을 마련하고 신속히 이행하는 한편, 정당한 사유 없이 공매를 개시하지 않을 경우(공매 중단 및 철회 포함)에는 해당 채권에 대한 회수예상가액을 공시지가 등 합리적인 가격으로 적용하시기 바랍니다.

(2) 공동대출 취급 업무 강화 필요

내규 「여신업무방법(예)」 제2편 제2장 제7절 제3조 등에 의하면 직전분기말 상호금융대출 건전성 연체율이 전국 평균을 초과*하는 조합은 100억원을 초과하는 공동대출의 주간조합이 될 수 없고, 동 「방법(예)」 제2편 제2장 제7절 제2조 등에 의하면 주간조합은 2개의 조합을 공동으로 선정할 수 있고 공동주간조합 중 1개 조합은 채무자의 주소·거소

또는 담보물이 속한 시·군·구 소재지 내**의 조합으로 하여야 한다.

* 직전월말 상호금융대출 건전성 연체율이 전국 평균 이내인 경우 취급 가능

** 직전분기말 상호금융대출 1,500억원 초과 조합은 시·군·구 소재지를 포함하는 해당 특별(광역)시·도 소재지 내 대출을 주간할 수 있음

하지만 순천농협은 2022.11.30.~2023.7.10. 기간 중 직전분기말 및 직전월말의 상호금융대출 건전성 연체율이 전국 평균을 초과하여 주간조합의 자격이 없는데도, ㈜F 등 3개 차주에 대해 공동대출을 취급하면서 주간조합 자격이 없는 조합과 공동주간조합으로서 대출을 실행*(1건)하고, 농협 업무시스템에는 연체율이 전국 평균을 하회하는 조합을 단독 주간조합으로 등록(2건)하였으나 실제로는 순천농협이 단독으로 주간조합의 역할**을 하는 등 공동대출 주간조합 제한 요건을 위반하여 주간조합으로서 취급이 불가한 공동대출을 실행하였다.

* 차주 ㈜G에 대한 대출을 H농협과 공동주간으로 취급하였으나, 2개 조합 모두 직전분기말, 직전월말 연체율이 전국 평균을 초과하여 주간조합 자격 없음

** 순천농협은 대출 취급 당시 주간조합 자격요건을 충족하지 않음을 인지하고도 주간조합으로 대출약정 체결

또한, 순천농협은 2019.10.1.~2024.1.15. 기간 중 ㈜I 등 24개 차주에 대해 공동대출을 취급하면서 농협 업무시스템에는 지역제한 요건을 충족하는 조합과 공동주간조합으로 등록하였으나,

실제로는 해당 공동주간조합은 주간조합의 역할을 수행하지 않고 지역제한 요건을 충족하지 않는 순천농협이 단독 주간조합(대리금융기관)으로 차주와 대출약정을 체결(주간수수료 18억원 단독 수취)하고 대출 사후관리 업무도 순천농협만 수행하는 등 단독으로 주간조합의 역할을 함으로써 단독 주간조합으로서 취급할 수 없는 공동대출을 표면상 공동으로 주간한 것처럼 취급하여 근거리 조합을 통해 공동대출을 주간하도록 하는 공동대출 취급기준을 위반하였다.

<조치할 사항>

주간조합 선정 관련 규정을 준수하도록 직원 교육을 실시하는 한편, 공동대출 취급조합 자격에 대한 자체심사 절차를 강화하시기 바랍니다.

(3) 공동대출에 대한 이자 선취 관련 내규 미준수

내규「여신업무방법(예)」제2편 제2장 제7절 제8조 등에 의하면 조합은 공동대출(만기연장 및 대환 포함)에 대한 이자는 선취*할 수 없다.

* 1) 대출 취급 시 채무자에게 일정 기간의 이자 상당액을 제외하고 대출금액 지급, 2) 채무자와 추가 약정서 등의 특약을 통해 예금계좌 등에 대출기간 전체 또는 일정기간의 이자 상당액을 유지, 3) 그밖에 채무자의 요청과 관계없이 이자를 선취하는 경우를 포함

하지만 순천농협은 ㈜J 등 14개 차주의 사업비 등 소요자금에 대출기간 전체 또는 일정기간 납부할 이자를 포함하여 대출을 실행하고, 동 이자 상당액을 차주의 대출금 이자납입계좌에 예치한 후 유지*하도록 하였다.

* 일부 계좌에 대하여 근질권 설정 및 특약으로 인출 제한

<조치할 사항>

순천농협은 이자선취를 위해 차주와 약정한 특약 및 차주의 계좌에 설정한 근질권을 해제하고, 공동대출 취급시 이자를 선취하지 않도록 내부통제를 강화하시기 바랍니다.

(4) 편중여신에 대한 리스크 관리 강화 필요

내규「여신업무방법(예)」제1편 제1장 제1절 제2조 및 제5조 등에 의하면 조합은 특정인, 특정업종에 대한 대출의 집중정도 등을 고려하여 안전하게 회수할 수 있도록 대출을 취급하여야 한다.

하지만 순천농협이 2020.7.20.～2024.1.15. 기간 중 ㈜K 등 12개 계열사에 대해 취급한 440억원의 대출 중 ㈜L 등 7개 계열사에 대한 대출금 214억원은 부동산개발자금으로 부동산경기 침체 지속으로 인해 당초 예정된 사업진행에 차질이 불가피한 경우 일부 계열사에 대한 사업장 부실이 다른 계열사 사업장의 부실로 이어질 가능성이 있다.

<조치할 사항>

순천농협은 특정 계열사에 대출이 과도하게 편중되지 않도록 리스크관리기준을 강화하시기 바랍니다.