경영유의사항 공개안

1. 금융기관명 : (부산)동원제일저축은행

2. 조치일 : 2025. 10. 30.

3. 조치내용

대상	내 용
기관	경영유의사항 5건

4. 조치대상사실

가. 경영유의사항

(1) 감정평가법인 선정 및 감정평가 심사업무 강화

(가) 감정평가업무 선정 및 평가의뢰 관리 강화

모범규준「상호저축은행 감정평가법인 선정 모범규준」에 따르면 저축은행은 기 체결한 감정평가법인과 감정평가 업무를 재협약할 때에도 <별표2> 감정평가법인 선정 평가표에 따라 해당 감정평가법인을 평가하여야 하며, 평가 결과 70점 이상을 득한 경우에만 재협약이 가능하다.

그러나 (부산)동원제일저축은행은 검사착수일(2025.3.4.) 현재까지 총 2개 감정평가법인과 감정평가업무 협약의 유효기간을 1년으로 하여 협약을 체결하였음에도 매년 해당 감정평가법인에 대한 평가를 다시 수행하지 않은 채 자동 연장 조항에 근거하여 재협약하였다. 이에 따라 감정평가법인의 재무지표(자본금, 부채비율 등)나 징계 전력의 변화 등을 적시에 반영하지 못하여 평가점수가 70점에 미달할 수 있음에도 해당 감정평가법인을 계속 선정할 우려가 있다.

한편 2022.1.1. ~ 2025.2.28. 기간중 여신 취급과 관련하여 의뢰한 담보물·사업성 평가 총 47건 중 42건(89.4%)이 A감정평가법인 한 곳에서 실시되는 등 특정 감정평가법인에 대한 쏠림이 상당한 수준이다.

따라서 회사는 감정평가업무 협약의 유효기간이 종료되는 시점에 해당 법인에 대한 평가를 다시 수행하여 요건을 충족한 경우에만 재협약하는 한편, 복수의 감정평가법인과 추가로 업무협약을 체결하고 여신 취급 시 특정 감정평가법인에만 편중하여 평가 의뢰하지 않도록 관리를 강화하시기 바랍니다.

(나) 감정평가서 심사 업무 강화

내규「담보물평가 및 담보인정비율 등의 운용지침」에 따르면 회사는 담보물 감정평가서에 대하여 회사 자체적으로 담보물 적격여부, 평가액의 타당성 등을 심사하여야 한다.

그러나 (부산)동원제일저축은행은 검사착수일(2025.3.4.) 현재 감정평가서 자체 심사 기준 및 절차를 마련하지 않았고, 여신심사 과정에서 감정평가서에 대한 심사 결과도 작성하지 않고 있어 여신심사시 감정평가 결과의 적정성을 충실히 판단하지 못할 우려가 있다.

따라서 회사는 감정평가서 심사 기준 및 절차를 수립하고, 감정평가 심사 결과를 작성하여 여신심의위원회에 부의하는 등 여신심사 과정에서 감정평가 결과의 적정성을 충실히 반영하시기 바랍니다.

(2) PF대출 여신심사 강화

(가) 여신심사위원회 강화

저축은행은 표준규정「대출규정」제99조의8 등에 따라 여신심사위원회 위원은 독립적이고 객관적인 기준에 따라 의결권을 행사하여 여신 취급의 적정성, 리스크 관리 방안 등 대출승인 여부에 대하여 금융기관의 건전성과 리스크 관리 원칙 등을 준수하며 의견을 개진하여야 한다.

그러나 (부산)동원제일저축은행은 여신심사위원회 위원장이 영업이사이고 여신심사위원회 위원 4명 모두가 여신영업부서에 소속되어 있는 등 여신심사위원회가 영업부서 중심으로 구성되어 있어 리스크 관점이나 내부통제 측면에서 중요 안건에 대한 심의기능 및 의사결정 기능이 미흡하다.

따라서 회사는 향후 여신심사위원회를 개편하여 여신심사위원회 위원 과반수 이상을 여신영업 담당부서에 속하지 않은 자 중 여신심사에 대한 전문성을 갖춘 자로 구성함으로써 여신 심의기능의 독립성과 실효성을 강화하시기 바랍니다.

(나) PF대출 심사기준 강화

(부산)동원제일저축은행은 PF대출을 종합통장대출 방식으로 취급시 여신승인 신청서상 '약정 만기도래 후 여신 결격 사유가 없는 경우 부서장 전결 하에 일정 기간 내 연장 가능'이라는 조건을 명시하여 부서장 전결로 여신만기를 연장하고 있다.

그러나 PF대출 연장을 위한 여신 결격 사유에 해당하지 않더라도 해당 PF 사업장이 공정률 지연 등 최초 대출시점 보다 사업성이 악화되는 경우 연장 여부에 대하여 보다 신중한 검토가 필요함에도 구체적인 심사 기준이 마련되지 않아 별도 검토 없이 부서장 전결로 대출을 연장한 사실이 있다.

따라서 회사는 PF대출 연장 시점에 당초 사업계획 대비 PF사업 진행정도 등을 감안하여 대출 연장 여부를 결정할 수 있도록 구체적인 심사 기준을 마련하고, 동 심사 기준을 충족하지 못하는 경우 신규 대출에 준하여 여신심사위원회의 승인을 거치도록 하는 등 PF대출 취급을 강화하시기 바랍니다.

(다) PF대출 관련 위험관리위원회 심의·의결 강화

저축은행은「부동산PF대출 취급규정」제23조에 따라 사업계획 등 중요사항이 변경되어 여신조건이 당초 승인내용보다 악화되는 경우에는 여신심사위원회 및 위험관리위원회의 승인을 득하여야 한다.

그러나 (부산)동원제일저축은행은 여신심사위원회 및 위험관리위원회에 부의하여야 할 구체적 기준을 마련하지 않아 검사대상기간(2022.1.1.~2025.3.21.) 중 12개 사업장에 대한 PF대출이 이자납입 유예, 금리인하, 증액대출 등 최초 여신 취급시 보다 여신조건이 악화되었음에도 여신심사위원회에만 부의하고 위험관리위원회 승인을 득하지 않은 사실이 있다.

따라서 회사는 향후 위험관리위원회 부의기준을 마련하고 취급시점보다 여신조건이 악화되는 경우 여신심사위원회 및 위험관리위원회의 승인을 득하시기 바랍니다.

(3) PF대출 사후관리 강화

(가) PF대출 사후관리 강화

저축은행은 「부동산PF대출 취급규정」 제7조 등에 따라 PF대출에 대한 사후관리 업무는 영업을 담당하지 않는 조직에서 독립적으로 사후관리절차를 마련하고 사업장별로 모니터링 및 사후관리를 수행하도록 해야 한다.

그러나 검사착수일(2025.3.4.) 현재 (부산)동원제일저축은행은 영업부서에서 PF사업성 평가 및 부실 PF사업장에 대한 사후관리를 전담하고 있고, 독립된 부서에서 이를 점검·관리하지 않고 있다.

따라서 회사는 리스크관리부서 등 별도 부서에서 PF사업장에 대한 사업성 평가를 독립적으로 실시하고, 부실 사업장에 대해서는 영업부서와 협의하여 사유별 사후관리 방안을 구체적으로 마련하는 한편, 동 사후관리 방안의 이행결과를 주기적으로 위험관리위원회에 보고하는 등 PF대출에 대한 사후관리를 강화하시기 바랍니다.

(나) 부실PF 사업장 정리 강화

표준규정 「부동산PF대출취급규정」 <별표1> 등에 따르면 저축은행은 부실 PF 사업장 중 경공매 적용대상*에 대해 공매착수를 연기하여야 하는 명확한 사유**가 없는 경우에는 연체 기간 3개월이 도래하는 달까지 경공매에 착수하여야 하며, 경공매 기준일자를 준수하여야 한다.

* 자율협약, 시행·시공사 구조조정, 상각 진행, 본PF 사업장 등 제외한 부실 PF
** 합리적인 기간 내에 재구조화 또는 자율매각이 완료될 것으로 인정되는 경우

그러나 검사착수일(2025.3.4.) 현재 (부산)동원제일저축은행은 경공매 대상인 부실 PF사업장 6개(281.6억원)를 신속하게 정리해야 함에도, 명확한 사유없이 공매를 착수하지 않거나 기준일자를 미준수하는 등 소극적으로 부실 사업장을 정리하고 있다.

따라서 회사는 부실 PF사업장 경공매(또는 매각) 진행을 신속히 추진하고, 자체 관리 방안을 마련하는 등 부실 사업장 정리 절차를 적극적으로 추진하시기 바랍니다.

(4) 업종별 한도 리스크관리 강화

「상호저축은행업 감독규정」 제22조의3 제1항 등에 따르면 저축은행은 신용공여 총액 대비 부동산 관련 업종 신용공여 한도*를 준수하여야 한다.

* 건설업(A) 30%, 부동산업(B) 30%, PF(C) 20% 이내, A+B+C 50%이내

이때, 부동산 관련 업종 여부 판단은 2023.9.13.「상호저축은행업 감독규정」 개정으로 명목상 차주가 아닌 실제 원리금 상환의무가 있는 실차주 기준으로 업종을 구분한다. 다만, 개정 규정에 따른 업종별 신용공여 한도를 초과한 저축은행은 2025.9.13.까지 그 한도에 적합*하도록 하여야 한다.

*「상호저축은행업 감독규정」 부칙(2023.9.13.) 제3조

2024년말 기준 (부산)동원제일저축은행은 실차주 기준 부동산업 잔액이 1,719억원(총여신 대비 33.7%)으로 부동산업 여신 한도(1,530억원)를 189억원 초과(초과비중 12.4%)하였고, 부동산 관련 총 여신 잔액은 3,268억원(총여신 대비 64.1%)으로 부동산업・건설업 및 PF대출 합산 총 한도(2,549억원)를 719억원 초과(초과비중 28.2%)하였다.

따라서 회사는 개정 규정에 따라 2025.9.13.까지 업종별 신용공여 한도에 적합하도록 하는 한편, 총 여신 중 부동산업 여신이 과도하게 편중되지 않도록 계획을 수립하여 경영진 및 위험관리위원회에 보고하는 등 업종별 여신 한도 관리에 철저를 기하시기 바랍니다.

(5) 임원 성과보수 산정체계 개선

(부산)동원제일저축은행은 임원에 대한 성과보수 평가・산정시 수익성・자산건전성・자본적정성 항목을 기준으로 지표별 달성실적에 따라 평가점수를 산출하고 있으며, 평가점수 구간별 지급환산율을 적용하여 성과보수금액을 산정하고 있다.

다만 사전에 정한 객관적 기준에 따라 평가점수를 산출하였음에도 보수위원회가 △30점 ~ +30점 범위 내에서 큰 폭으로 평가점수를 조정할 수 있어 임원 보수 결정의 공정성을 저해*할 소지가 있다.

* 보수위원회 조정결과에 따라 지급환산율 최대 3구간 조정 가능

따라서 회사는 임원 보수 결정시 공정성을 확보할 수 있도록 보수위원회가 지급환산율 적용 1단계 구간 이내에서 평가점수를 조정하는 등 성과보수 산정체계를 합리적으로 운영하시기 바랍니다.