경영유의사항 공개안

1. 금융기관명 : ㈜코람코자산신탁

2. 제재조치일 : 2018. 7. 9.

3. 제재조치내용

제재대상	제재내용
기 관	경영유의 3건

4. 제재대상사실

가. 경영유의사항

(1) 분양대행업체 관리 강화

㈜코람코자산신탁은 분양형토지신탁을 수탁받은 경우 분양대행계약을 통하여 분양광고, 분양청약접수 및 분양계약자의 관리 등 분양 관련 업무를 분양대행업체에게 위탁하고 있는데,

동사의 '주요 업무처리 기준'은 분양대행업체가 실시하는 수익형 부동산의 분양광고를 사전심사 대상으로 하고 있으나, 일부 분양대행업체가 사전심사를 받지 않은 인터넷 광고(블로그, 배너 등)를 통해 임대수익 보장, 인기 업체의 입점 등 불확실한 사실을 확정적인 것처럼 광고하였고,

일부 분양대행업체가 수분양자의 계약금 대출이자를 대납하는 등의 방식으로 수분양자를 모집한 바 있으나, 현행 분양대행수수료 구조*에 따른 이러한 과도한 영업방식은 향후 신탁사업의 안정성을 저해할 수 있는 소지가 있음에도 사업주체인 ㈜코람코자산신탁과 사전 협의가 이루어지지 아니하였으며,

* 수분양자의 계약금 납부실적에 따라 분양대행수수료가 결정되며, 책임분양률(호수) 미달시 분양대행계약이 해지될 수 있음

‘○○ △△ 복합시설 분양형토지신탁’ 사업과 관련하여 오피스텔 분양계약자가 이미 납부한 계약금을 포기하고 계약을 해제하겠다는 의사를 표시하였는데도 분양대행업체가 분양계약자의 정당한 해제권 행사를 수용하지 않고 지연처리하여 회사를 상대로 한 소송이 제기되는 등 분양대행업체의 위법한 업무처리로 분양계약자 등 소비자의 계약상 권리가 침해되는 사례가 발견되고 있는바,

㈜코람코자산신탁은 인터넷을 통한 광고도 분양광고 사전심사 대상에 포함시키고, 분양대행업체의 중요 영업방식에 대해서는 사전에 협의하도록 하며, 향후 분양대행계약을 체결할 때는 분양대행업체가 업무과정에서 준수해야 할 주요 사항을 계약에 명시하고 위반시 계약해지가 가능하도록 하는 등 분양대행업체의 위법한 업무처리에 따른 분양계약자 등 소비자 피해가 발생하지 않도록 할 필요가 있음

(2) 신탁사무처리비용 적정성에 대한 심사 강화

신탁업자는 선량한 관리자의 주의로써 신탁재산을 운용하면서 수익자의 이익을 보호하기 위해 수탁업무를 충실하게 수행하여야 하는 선관주의의무가 인정되며,

「법무사법」 제19조에 따라 법무사에게 지급되는 수수료는 대한법무사협회 회칙에서 정한 금액을 초과할 수 없음에도 불구하고,

㈜코람코자산신탁은 ‘□□ ◇◇ ◎◎동 오피스텔 분양형토지신탁’ 부동산의 신탁등기를 담당한 법무사에게 법정 금액을 현저하게 초과한 수수료를 지급하였고, 신탁자가 선관주의의무 위반을 주장하며 제기한 손해배상청구소송에서 패소하여 법무사로부터 초과하여 지출한 수수료를 환급받은 사실이 있는바,

신탁계약에 따라 신탁사무 처리에 필요한 비용을 신탁재산으로 지출하는 경우 비용의 객관적인 산출근거를 확인하는 등 신탁사무처리비용의 적정성에 대한 심사를 강화할 필요가 있음

(3) 신탁수주 전 수탁 부적격 여부 등 심사 강화

「신탁법」 제7조는 탈법 목적의 신탁을 금지하고 있고, 회사내규인 「토지신탁업무규정」 제3조 및 「부동산관리·처분신탁업무규정」 제3조는 법령 및 행정조치 등에 저촉되거나 수탁물건으로서 부적당하다고 인정되는 경우 수탁을 금지하고 있는데,

㈜코람코자산신탁은 이를 준수하기 위하여 신탁계약 체결 전 수탁 부적격 부동산 여부를 확인해야 함에도 불구하고 신탁계약 체결 시 신탁대상 부동산에 관한 공법상 제한 여부를 면밀히 확인하지 않고 있는바,

향후 신탁계약을 체결 전 신탁 대상 부동산의 수탁 부적격 여부에 대한 사전심사를 강화할 필요가 있음