제재내용 공개안

1. 금융기관명 : 한국주택금융공사

2. 제재조치일 : 2016. 9. 13.

3. 제재조치 내용

제재대상	내용
기 관	경영유의사항 4건, 개선사항 2건

※ 경영유의 및 개선사항은 금융회사의 주의 또는 자율적 개선을 요구하는 행정지도적 성격의 조치임

4. 제재대상사실

가. 경영유의사항

(1) 집단중도금대출보증 본점 심사절차 추가 및 전결권 강화

한국주택금융공사 내부규정에 따라 각 지사에서 관할 구역 내의 집단중도금대출 보증에 대한 마케팅, 심사업무를 수행하고 있으며, 지사장 또는 주택보증부장의 전결로 집단중도금대출보증 취급 여부를 결정하고 있는바

내부규정에 따르면 ①분양대금 중 계약금 납부비율이 ◎◎% 미만인 사업장으로서 기 납부 분양대금을 환불할 경우 보증부대출금을 위약금에 우선하여 충당하도록 하는 내용이 업무협약서상에 반영되지 않은 사업장, ②채권보전조치 요건 미충족 사업장 및 주택금융공사 사장이 정한 요건에 해당하는 사업장은 주택보증부장이 취급 여부를 결정하도록 전결권을 차등화하고 있으나,

최근 분양하는 대부분의 사업장은 계약금을 ◎◎%로 설정하고 있고, '주택금융공사 사장이 정한 요건'이 내부규정에 명시되어 있지 않는 등 실질적으로 전결권 차등화가 이루어지지 않고 있어 20XX.X월 ~ 20XX.X월 중 신규 승인한 보증 ◎◎◎건 중 주택보증부장 전결로 승인된 건은 없음

또한, 여신취급에 있어 마케팅, 심사 및 승인 등의 업무는 담당 조직, 인력 등을 구분하는 등의 방법으로 권한을 분산시키고, 상호견제가 이루어지도록 내부통제 구조를 설계할 필요가 있으나,

각 지사가 관할구역 내 집단중도금대출보증 마케팅, 심사, 승인업무를 모두 수행하므로 보증 공급실적 목표달성을 위해 심사업무가 소홀해질 가능성이 있고

20XX년도 지사 KPI 항목을 살펴보면, 지점별 개인보증 공급실적이 ◇◇점으로 배점되어 ◎◎개 평가항목 중 X번째로 높은 비중을 차지하는 반면, 보증심사의 적정성 등에 대한 내용이 반영되어 있지 않으므로

일정 규모 이상의 보증 신청 건에 대해서는 보증심사 업무의 독립성 및 객관성 확보를 위해 동 업무를 본점에서 수행하도록 업무분장 조정 및 전결권을 차등화하고 지사 KPI 항목과 배점을 합리적으로 조정할 필요가 있음

(2) 집단중도금대출보증 채권보전조치 강화

한국주택금융공사 내부규정에 따르면 공사는 “시행자 및 수분양자의 요건에 따라” 업무협약, 분양대금반환청구권에 대한 질권설정, 시행사 또는 시공사 연대보증 등의 방법으로 채권보전조치를 하도록 규정되어 있고, 시행사 및 시공사의 업무능력 등에 따라 채권보전조치 방법을 정하도록 되어 있음

그러나 20XX.X월 ~ 20XX.X월 중 승인한 ◎◎조원(◇◇◇건) 중 업무협약으로 채권보전 조치를 한 금액이 □□조원(▲▲▲건), 분양대금반환청구권에 질권을 설정한 금액이 △조원(▲건)으로 시행사 또는 시공사 연대보증을 제공받은 사례가 없는바,

업무협약은 인적·물적 담보 확보 없이 수분양자의 분양대금반환청구권에 관한 단순한 채권확보적 성격에 불과하여 내부규정에서 정하고 있는 채권보전조치 방법 중 가장 효력이 약한 방법이므로

채권보전조치의 실효성 확보를 위해 집단중도금대출보증에 대한 채권보전조치 방법을 업무협약이 아니라, 원칙적으로 약정담보물권인 질권설정으로 운영하되, 사업성 평가결과 등에 따라 질권설정 이외에 추가로 시행사 및 시공사에 대한 연대보증 약정을 체결함으로써 보증리스크에 따라 채권보전 조치를 강화할 필요가 있음

(3) 집단중도금대출보증 사후관리 강화

집단중도금대출보증은 사업진행 상황, 지역별 주택시장 동향 등에 따라 집단 분쟁이 발생할 리스크가 존재하므로 보증공급 이후에도 정상 사업진행 여부 등에 대한 모니터링이 필요하고

최근 신규분양 증가로 주택금융공사의 집단중도금대출보증 잔액도 크게 증가한 반면, 향후 입주대란이 일어날 가능성도 배제하기 어려우므로 보증공급 사업장의 사후관리 중요성이 증가되고 있는 상황이며

공사는 20XX.X월 사후관리 대상 사업장 범위 확대 및 직원간 공유체계를 구축하는 등의 사업장 사후관리 강화 방안을 마련하였으나, 동 사항을 내규에 반영하지 않고 있어 체계적인 사후관리가 미흡하므로

보증 공급 사업장에 대한 사후관리 절차·방법 등을 내규에 반영하여 미입주 등 집단분쟁으로 인한 대형 보증사고 움직임 등을 사전에 파악하고 신속히 대응할 수 있는 체계적인 사후관리 시스템을 구축하고 사후관리를 통해 이상 징후가 발견된 경우에는, 해당 지역 또는 해당 시행사·시공사에 대한 보증심사를 강화할 필요가 있음

(4) 리스크측정모형의 적정성 검증 강화

한국주택금융공사 내부규정에 따르면 리스크측정모형에 대한 주기적인 검증을 통하여 모형의 정확성과 안정성을 유지하여야 하며,

리스크 측정모형 운영상황에 대한 상시적인 모니터링을 통하여 금융환경 및 고객기반 등 운영환경의 변화를 모형에 반영하는 한편, 리스크측정모형의 검증 및 모니터링 업무의 객관성과 독립성을 유지하기 위하여 리스크관리 부서내 별도의 담당직원을 지정하여 운영하도록 되어 있으나,

리스크측정모형 도입 이후 일부 시스템에 대해서만 X차례 점검 또는 개선 등을 수행하였을 뿐 모형의 적정성에 대한 주기적인 점검을 실시하지 않고 있으므로

리스크측정모형의 적정성에 대해 주기적으로 검증하고 그 결과를 경영진에게 보고하는 절차를 마련하는 등 리스크측정모형의 적정성 검증을 강화할 필요가 있음

나. 개선사항

(1) 집단중도금대출보증 사전승인 심사업무 기준 불합리

한국주택금융공사 내부규정에 따르면 공사는 금융기관이 보증부대출을 집단으로 취급하고자 하는 공동주택 사업장에 대하여 보증을 집단으로 취급할 수 있도록 사전승인 할 수 있고,

보증심사시 (1) 관계법령 등 법규사항의 준수, (2) 신용관리정보 조회, 신용평가결과 등 신청인의 신용상태, (3) 보증대상 목적물의 가격 등에 따라 보증가능 여부, 적정한 보증한도의 계산, 조건 등을 결정할 수 있도록 하고 있으며,

집단중도금대출보증 신청을 한 시행사·시공사에 대한 개요, 사업내용, 그리고 사업수행능력, 거래신뢰도, 사업성 등을 분석하여 이에 대한 내용을 사업성 검토표에 작성하고 이를 근거로 집단중도금대출보증 승인서를 발급하고 있으나,

사업성 검토표의 경우, 시행사·시공사의 사업수행능력·거래신뢰도·분양성·사업성 및 발전가능성 부문에 대해 정량적으로 심사할 지표가 없어 사업성 검토가 심사자의 재량에 따라 정성적으로 이루어지고 있어 객관성 및 일관성이 결여될 소지가 있을 뿐 아니라 승인심사서류에 기재된 심사내용 또한 심도 있는 분석 없이 단순하고 형식적인 내용이 반복적으로 기재되고 있으므로

건전성 및 리스크관리를 위해 집단중도금대출보증 승인 심사시 정량적 요소와 정성적 요소를 균형 있게 평가·분석하여 심도 있는 심사가 이루어질 수 있도록

사전승인 심사시 시장상황, 사업소재 지역, 지역 및 시행사·시공사 편중도 등을 추가적으로 고려하여 사업성 평가를 정량적 및 정성적으로 평가할 수 있는 지표를 마련하는 등 사전승인 심사기준을 합리적으로 개선하시기 바람

(2) 보증충당부채 등 산출기준 불합리

한국주택금융공사 내부규정에 따르면 기말 현재의 신용보증잔액에 국가회계시스템을 통하여 산출한 사고발생률, 신용환산율, 대손율을 곱하여 계산한 금액을 보증충당 부채로 계상하도록 하고 구상채권대손충당금의 경우 기말 현재의 구상채권잔액에 대손율을 곱하여 계상하고 있으나,

각 요율을 산출하는 산식이 내규 및 업무지침 등에 명시되어 있지 않고 전산시스템으로만 운영되고 있어 충당부채 산출기준이 명확하지 않으므로

보증충당부채와 구상채권대손충당금 계상시 전산시스템을 통하여 산출하고 있는 사고발생률, 신용환산율 및 대손율 적용 산식을 내규에 반영하는 등 산출기준이 명확해지도록 관련 규정을 개선하시기 바람