# 경영유의사항 등 공개안

1. 금융기관명 : 아이비케이연금보험㈜

2. 조치일 : 2025. 1. 23.

3. 조치내용

| 대 상 | 내 용 |
|---|---|
| 기 관 | 경영유의사항 3건, 개선사항 1건 |

4. 조치대상사실

가. 경영유의사항

(1) 부동산PF 자문수수료 수취 근거기록 마련

IBK연금보험㈜(이하 '회사)는 부동산PF 관련 기존 대출 금융기관(채권양도인)과 대출채권 양수도 계약을 통해 대출채권을 취급하면서 차주 또는 채권양도인으로부터 자문용역 명목으로 자문수수료*를 수취**하고 있다.

* 회사는 대출채권 양수도 계약 시 주로 채권양도인으로부터 취급수수료를 수취하고 있으나, 개별 대출 건에 따라 자문수수료를 수취하거나, 차주로부터 직접 자문수수료를 수취하는 경우도 존재

** 2022.2.28.~2023.7.31. 기간 중 수취한 자문수수료는 총 2,024,600,000원(6건)

그러나 회사는 자문수수료 수취근거, 자문용역의 내용 및 범위, 수수료 산정기준 등을 사전에 마련하지 않고, 개별 부동산PF 대출 건별로 채권양도인 및 차주와 합의를 통해 수수료 수준과 자문용역 내용 등을 결정하고 있으며, 계약서의 형식과 실제 용역 수행내용이 불일치하거나, 자문용역 실제 수행여부 등을 사후적으로 관리하거나 자문수수료의 적정성 등을 평가하는 절차도 미흡한 것으로 확인되었다.

아울러 자문수수료 지급을 위한 일부 계약서* 등에서는 자문용역의 범위 및 용역 수행기간 등을 전혀 기재하지 않고 있어 법적분쟁 발생 시 자문실시 내역을 입증할 만한 충분한 증빙을 갖추고 있지 못하다.

* '(금융)자문수수료 약정서'를 별도 체결하거나, '자산양수도 계약서'에 자문수수료 내용을 포함하는 경우도 존재

<조치할 사항>

앞으로는 자문수수료 수취근거, 자문용역의 내용 및 범위, 수수료 산정기준 등에 대한 내규를 마련하고, 자문용역 이행상황 및 적정 자문수수료 수취 여부 등을 점검하고, 관련 계약서 작성 시 실제 용역 수행내용에 맞는 형식을 갖추고 자문용역의 범위 및 수행기간 등을 명확화하여 향후 법적 리스크 관리를 철저히 하시기 바랍니다.

**(2) 대출취급 3년 이후 부동산PF 중도상환수수료 수취 유의**

회사는 「금융소비자 보호에 관한 법률」(이하 '금융소비자보호법') 제20조 제1항 제4호*에 따라 대출계약이 성립한 날부터 3년이 경과하여 중도상환하는 경우, 중도상환수수료를 부과하여서는 아니 된다.

* 금융상품판매업자등은 우월적 지위를 이용하여 금융소비자의 권익을 침해하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위(이하 "불공정영업행위"라 한다)를 해서는 아니 된다.
4. 대출성 상품의 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위
나. 1)부터 3)까지의 경우를 제외하고 수수료, 위약금 또는 그 밖에 어떤 명목이든 중도상환수수료를 부과하는 행위
1) 대출계약이 성립한 날부터 3년 이내에 상환하는 경우

그런데 회사가 취급한 일부 부동산PF 대출계약 중에는 대출취급일로부터 3년이 경과할 때 차주에게 중도상환수수료를 면제하는 규정*이 부존재하는 계약**이 존재한다.

* (예시) 최초 인출일로부터 3년(약정에 따라 12개월, 24개월 등)이 되는 날 이후 조기상환하는 경우에는 조기상환수수료를 면제하기로 한다.

** 2021.11.11.~2022.12.22.(대출취급일 기준) 기간 중 총 5건

<조치할 사항>

앞으로는 대출취급시 대출약정서 등에 「금융소비자보호법」에 따라 대출취급일로부터 3년이 경과한 시점 이후에는 중도상환수수료를 부과하지 않는다는 내용을 명시하고, 대출일로부터 3년이 경과한 후 차주가 중도상환한 경우 업무부주의 등 사유로 차주로부터 중도상환수수료를 수취하지 않도록 관리하시기 바랍니다.

### (3) 투자여신심의위원회 운영 강화

회사는 투자자산의 합리적인 운용으로 자산의 건전성을 강화하고 수익성을 제고하기 위해 내규 「투자여신심의위원회규정」에 따라 투자심의 의결기구인 투자여신심의위원회를 운영하고 있다.

그런데, 회사는 동 내규 및 「대체투자리스크관리지침」*에 따라 A회사 보증 PF대출 및 B회사 보증 토지중도금 반환채권 담보대출 등은 K-ICS 신용등급 2등급 이상이라는 이유로 투자여신심의위원회의 심의 및 모니터링 대상에서 제외하고, 상기 대출 건에 대한 투자여부는 특정 부서장 등이 결정할 수 있도록 운영**하고 있다.

* 「보험업감독업무 시행세칙」[별표22]에 따르면 보증이 존재하는 채권의 경우 보증자의 신용도로 K-ICS 신용등급을 산출할 수 있어 A회사, B회사와 같은 국가기관 보증 채권은 K-ICS 신용등급이 2등급 이상으로 산출됨

** 투자금액 300억원 이하 : C 부서장 전결
투자금액 300억원 초과 : D 본부장 전결(E 및 F 부서장 협조必)

<조치할 사항>

앞으로는 투자위험 관리를 위해 보증기관이 보증한 대출인 경우에도 일정규모 이상 담보대출의 경우에는 반드시 투자여신심의위원회에서 심의·의결하도록 하고, 투자심의 제외 건에 대해서도 사후 모니터링이 실시될 수 있도록 관련 내규를 보완하시기 바랍니다.

## 나. 개선사항

### (1) 부동산PF·대체투자 스트레스 테스트 강화

회사는 생명보험협회 「부동산 프로젝트 파이낸싱 리스크관리 모범규준」*, 「대체투자 리스크관리 모범규준」** 등을 따라 거시경제 변수 등이 부동산PF·대체투자 익스포져에 미치는 영향에 대해 주기적으로 스트레스 테스트를 실시하여 점검할 필요가 있다.

* 「부동산 프로젝트 파이낸싱 리스크관리모범규준」 Ⅵ. 1. 거시경제변수 등을 감안한 주요 변수가 당해 보험회사가 보유한 부동산 PF Exposure의 건전성에 미치는 영향을 분석하여 부동산 PF 리스크관리를 점검할 수 있도록 한다.

** 「대체투자 리스크관리 모범규준」 제19조 제2항 : 보험회사는 대체투자 관련 손실 가능성이 증대되는 경우 대체투자 관련 주요 변수를 반영한 스트레스 테스트 등을 통해 각 단계별 비상대응 계획을 수립하여 수익성 및 건전성을 관리해야 한다.

그러나 회사는 내규 「위험관리규정」에 위기상황분석에 대한 근거는 마련하고 있으나 부동산PF·대체투자에 대한 위기상황분석시 리스크별 주요 변수 등을 감안한 스트레스 테스트를 실시하지 않고 있다.

<조치할 사항>

앞으로는 거시경제변수 등이 부동산PF·대체투자 익스포져에 미치는 영향에 대해 스트레스 테스트를 실시하고 각 상황별 비상대응 계획을 수립하여 위기상황에 적절히 대응할 수 있도록 하시기 바랍니다. 또한 관련 내규에 위기상황분석 대상 및 분석 방법 등을 명확하게 기재하시기 바랍니다.