경영유의사항 등 공개안

1. 금융회사명 : 동서울신용협동조합

2. 조치일 : 2025. 6. 4.

3. 조치내용

대상	내 용
기관	경영유의사항 2건

4. 조치대상사실

가. 경영유의사항

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

1) 부동산개발관련대출에 대한 사업성 평가 및 충당금 적립 강화

내규「(조합)여신업무방법서」제Ⅲ편 제7장 제2조, 제21조 등에 의하면 조합은 중앙회가 별도로 지정한 협약대출(동반성장대출)* 외에는 매분기별로 부동산개발관련대출의 사업장별 사업성을 평가해야 한다.

* 중앙회가 지정한 1개 동반조합과 1개 성장조합이 협약에 의해 취급한 대출(동반조합 및 성장조합을 제외한 다른 금융회사가 공동으로 대출을 취급하지 않는 경우에 한정)

하지만 동서울신용협동조합은 '20.11.28. A조합과 함께 차주 B에 대하여 취급한 동반성장대출*이 '21.11.26. 다른 금융회사가 공동으로 대출에 참여하여 검사종료일 현재 동반성장대출 조건에 해당하지 않는데도 이를 공동대출로 분류하지 않고 사업성 평가도 실시하지 않고 있다.

* 동서울신협 9,860백만원, A조합 3,000백만원

<조치할 사항>

동서울신용협동조합은 내규에 따라 상기 차주에 대한 부동산개발관련대출 사업성을 평가하고 이를 반영하여 건전성 분류, 충당금 적립 등을 즉시 실시하는 한편,

부동산개발관련대출 사업성 평가가 누락되지 않도록 협약대출 해당 여부를 정기적(예:분기별)으로 확인하시기 바랍니다.

2) 부동산개발관련대출 부실 사업장에 대한 관리 강화

내규「(조합)여신업무방법서」제Ⅲ편 제7장 제20조 등에 의하면 조합은 부동산개발관련 공동대출 중 3개월 이상 연체가 발생한 사업장의 채권에 대해 연체 기간 3개월이 도래하는 달까지 경공매에 착수해야 하고, 최초 공매 실시일로부터 6개월 이내에 공매를 완료하여야 한다.

또한, 공매가 유찰된 경우(공매 절차 중단 또는 철회 포함)에는 유찰된 날(공매 절차 중단 또는 철회일)로부터 1개월 이내에 공매를 실시*하여야 하고, 공매를 실시하지 아니하거나, 정당한 사유 없이 예정된 공매 절차를 중단·철회하는 경우 해당 채권에 대한 회수예상가액은 공시지가 등 합리적인 가격을 적용해야 한다.

* 소송 등 법적절차로 인해 공매 절차 지연이 불가피한 경우는 제외

하지만 동서울신용협동조합이 참여한 부동산개발관련대출 중 2건의 부실 사업장*의 경우 '24.10월 및 '24.11월에 각각 공매가 유찰되었으나 검사종료일 현재까지 정당한 사유 없이 재공매를 실시하지 않았고, 회수예상가액을 공시지가 등 합리적인 가격이 아닌 최종 유찰가로 산정하고 있다.

* 명세는 현지 교부하였음

<조치할 사항>

동서울신용협동조합은 부동산개발관련대출 부실 사업장에 대하여 대리금융기관 등 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) 채무조정심의회 운영의 합리성 제고

舊 내규「(조합)여신업무방법서」('24.5.31.개정되기 전의 것) 제Ⅴ편 제8장 제5절 제3조 제3항*에 의하면 조합은 프리워크아웃 대출 이자의 일부 상환을 유예할 수 있다.

* 조합은 최장 3년 범위 내에서 원금상환을 유예(분할상환대출은 유예기간 동안 이자만 부담, 일시상환대출은 상환기간 연장을 의미)하거나 이자 일부상환을 유예할 수 있음

하지만 동서울신용협동조합은 '24.2.29.~'24.3.29. 기간동안 채무조정심의회를 통해 프리워크아웃 대출 총 3건*에 대하여 이자의 일부 상환유예가 아닌 이자의 전부 상환유예로 채무조정을 승인하였다.

* 명세는 현지 교부하였음

<조치할 사항>

동서울신용협동조합은 향후 유사한 사례가 발생하지 않도록 유의하시고, 강화된 채무조정 기준에 따라 적정한 채무조정 승인이 이루어지도록 채무조정심의회의 심사를 강화하시기 바랍니다.