

보도	2024.7.25.(목) 조간	배포	2024.7.24.(수)		
담당부서	은행검사2국 경영실태평가팀	책임자	국 장	한 구	02-3145-7200
		담당자	팀 장	이진아	02-3145-7210

은행권 중소기업 부동산담보대출 사고 예방을 위한 내부통제 운영실태 점검결과

- 주요 내용 -

- ◇ **(은행 자체 점검결과*)** 10,640건에 대한 표본점검 결과, 일부 은행에서 초과대출(124건) 및 내규 위반(492건) 등이 의심되는 거래 616건 발견
 - * 금감원이 제공한 체크리스트 및 점검항목을 활용하여 은행 자체점검 실시('24.4~6월)
 - 이 중 매매계약서와 실거래가 불일치, 임대소득·RTI 과다 산정 등 최근 금융사고 사례와 유사한 초과대출 의심거래(124건)에 대해서는 은행의 2차 정밀조사 진행 중
 - 이 밖에도 다수 은행에서 대출취급과 감정평가 업무의 직무 미분리, 담보가액·LTV 과다산정에 대한 통제 미흡 등 여러 내부통제 장치가 제대로 작동하지 않은 것으로 확인
- ◇ **(향후계획)** 금감원은 은행의 2차 정밀조사 결과, 위법·부당행위로 확인 되는 건에 대해서는 신속·엄중하게 조치할 예정
 - 아울러 은행권이 7월부터 본격 가동중인 「부동산 감정평가 점검시스템 (불임 참조)」의 실효성있는 운영을 지원

I 그간의 경과

- 최근 은행권에서 허위의 매매·분양계약서를 이용하거나 감정평가액 부풀리기를 통해 초과대출을 취급한 금융사고*가 잇달아 발생함에 따라

* (○○은행) 장기 미분양인 지식산업센터 담보대출 취급시 실제 할인 분양가격이 아니라 최초 분양가격을 기준으로 담보가치를 산정

(◇◇은행) 실제 매매가격보다 훨씬 높은 금액으로 작성된 매매계약서를 기준으로 담보가치를 산정

(□□은행) 영업점 직원이 대출 신청자의 임대소득을 고의로 부풀려 RTI를 높게 산정

- 금융감독원은 은행권에 유사사례 발생여부와 부동산담보대출 취급절차상 내부통제체계 전반에 대하여 자체점검을 실시하고, 그 결과를 제출토록 요청하는 한편,
- 감정가액을 과대평가한 초과대출 실행을 신속하게 차단하기 위해 은행권의 「부동산 감정평가 점검시스템」 도입·보완을 병행 추진 하였습니다.

☞ <붙임> 은행권 「부동산 감정평가 점검시스템」 주요 기능

- 이에 따라 은행권은 4~6월 중 3개월에 걸쳐 금감원의 지도내용을 반영하여 자체점검을 실시하고, 점검결과 나타난 미흡사항에 대한 개선계획을 마련하였으며,
- 동 기간 중 「부동산 감정평가 점검시스템」 도입·보완을 완료하여 최근 신규 취급분부터는 부동산담보대출에 대한 여신심사와 사후 관리를 강화하여 운영하고 있습니다.

II

점검 결과

- (초과대출 및 내규위반 의심거래) 10,640건*에 대하여 은행 자체 표본점검을 실시한 결과, 일부 은행은 담보가액 대비 초과대출(124건) 및 여신취급 관련 내규 위반(492건) 등이 의심되는 거래 616건을 발견하여 금감원에 보고하였습니다.

* 개인사업자·중소기업대출 중 사고 개연성이 높은 대출을 표본 추출

- 현재 은행 검사부가 초과대출 의심거래(124건)에 대해서는 대출 취급경위, 직원의 고의·중과실 여부 등을 확인하기 위해 2차 정밀조사를 진행하고 있으며, 종료 즉시 금감원에 조사결과를 보고할 계획입니다.

[은행의 초과대출 의심거래 보고 사례(예시)]

- ☑ (매매가격 부풀리기) 공인중개사 없이 매도인·매수인 쌍방이 작성한 부동산 매매계약서의 매매금액이 실거래가보다 2배 이상 높게 작성된 사례 확인

- ☑ **(분양가격 부풀리기)** 지식산업센터 분양계약서의 분양가격이 **실거래가의 약 2배** 수준으로 **높게** 작성된 사례 확인
- ☑ **(임대료 부풀리기)** 임대인과 임차인이 **가족 관계**로 추정되는 정황을 확인하였으며, 공인중개사·감정평가사 자문을 통해 **임대차계약서상 임대료**가 **적정 수준 대비 2배 이상 과다** 책정된 것으로 보인다는 전문가 의견 확인
- ☑ **(임대소득 과다산정)** 임대차계약서상 **특약사항**으로 **임대료 유예기간**이 있어 **사실상 임대소득이 발생하지 않았으나**, 계약서상 월세 금액을 그대로 적용하여 **임대소득을 과다 산정**한 사례 확인
- ☑ **(선순위 과소차감)** 상가 담보물 **현장조사**에서 확인한 **선순위임대차 권리액**을 차감하지 않고 **대출한도를 높게 산정**한 사례 확인

□ **(내부통제 미비점)** 다수 은행이 감정평가액 부풀리거나 대출한도 과다 산출을 통제하기 위한 업무방법 및 전산시스템상 미비점을 확인하였고, 미흡사항에 대한 개선계획을 마련하였습니다.

○ **[직무분리]** 상당수 은행에서 영업점의 대출취급자가 감정평가법인을 지정할 수 있어 대출취급자의 공정하지 않은 가치평가를 차단할 수 있는 직무분리 체계가 **미흡**한 것으로 확인되었습니다.

- 일부 은행은 직무분리제도는 도입하였으나 느슨하게 운영하는 경우 등 보완이 필요한 사례도 확인되었습니다.

○ **[대출한도 산정체계]** 일부 은행은 감정평가액이 실제 매매가격을 크게 상회하는 경우에도 검증없이 담보가액으로 그대로 사용하고 있어 대출한도가 과다하게 산정되는 측면이 확인되었습니다.

- 대출취급자가 담보인정비율(LTV)을 높게 적용하더라도 검증·통제할 수 있는 전산시스템이 미비하거나, 임대차현황서 확인, 현장조사 등이 소홀하게 이루어져 선순위 임차보증금을 과소 차감한 사례도 다수 확인되었습니다.

○ **[사후점검]** 영업점 자점검사가 형식적으로 운영되거나 자점검사 책임자의 개인 역량에 따라 점검수준의 편차가 커 사후점검의 실효성이 낮은 점도 개선 필요사항으로 확인되었습니다.

- 금감원은 현재 2차 정밀조사가 진행 중인 초과대출 의심거래에 대하여 조사결과를 면밀히 검토한 후 위법·부당행위를 신속·엄중하게 조치하겠습니다.
- 또한, 여신 내부통제 시스템 보완을 위해 모범규준 개정 T/F(금감원·은행권 공통)를 운영하여 쏘은행 공통 개선과제에 대한 제도개선을 추진할 계획이며,
 - 금번 점검시 은행들이 제출한 내부통제 개선계획에 대한 금감원의 검토결과를 각 은행에 개별 제공(feedback)하여 보완이 필요한 사항을 구체적으로 안내하고, 개선계획의 이행현황을 지속적으로 확인·점검하겠습니다.
- 한편, 매매가·감정평가액 부풀리기를 예방하고, 대출한도 과다산출을 통제하는 은행의 사고예방체계가 제대로 작동될 수 있도록 감독·검사를 강화할 방침입니다.
 - 이를 위해 금번 점검기간 중 도입된 「부동산 감정평가액 점검 시스템」이 차질없이 가동되어 일선 현장에 안착할 수 있도록 은행별 운영현황을 모니터링하고,
 - 실효성이 큰 모범 운영사례를 은행권과 공유하여 부동산 담보대출 사고예방을 위한 은행권 전반의 내부통제 시스템이 더욱 고도화 될 수 있도록 지속적으로 유도해 나가겠습니다.

- 금감원은 담보가액 부풀리기를 통한 대출 부당취급을 원천 차단하기 위해 은행권에 「부동산 감정평가 점검시스템」 도입·보완을 지도
 - 부동산 담보대출 취급시 ①감정평가액·②매매가격·③대출신청금액을 연계검증하여 추가 검증이 필요한 요주의 건에 대해서는 여신심사 절차를 중단하고 담당자 소명 요청, 전결권자 확인 후 심사 재개

1 매매가격·감정평가액·대출신청금액 자동 비교점검

- 매매가격과 감정평가액의 괴리가 과도하게 크거나, 대출신청금액이 매매가격(소요자금)을 초과하는 건 등을 시스템에서 자동 추출
 - 동 건에 대해서는 여신심사절차를 중단하고 담당자 소명, 결재자 확인 등을 통해 담보가치 및 대출신청금액 산정의 적정성을 검토하여 취급상 이상없음이 확인된 경우에만 여신심사절차 재개

2 매매계약서와 등기부등본의 거래금액 비교점검

- 매매계약서와 등기부등본의 거래금액을 모두 전산으로 관리하고 거래가격 차이가 발견되면 1)영업점 자점검사책임자, 2)여신 전결권자, 3)검사부에 점검대상으로 자동 통보
 - 각 주체가 거래금액 차이 발생원인에 대한 점검결과를 시스템에 각각 입력함으로써 거래금액의 진위에 대한 다층적인 검증 실시
 - 허위 또는 위·변조된 매매계약서가 제출된 사실이 확인될 경우, 기한이익 상실 등 사후조치 실시

3 대출취급자의 감정평가법인 지정여부 전산 관리

- 영업점 대출취급자가 특정 감정평가법인을 지정하여 감정평가를 의뢰한 건의 명세를 전산관리 및 지정사유를 전산 입력

4 시스템을 활용한 사후점검 강화

- 검사부가 시스템에서 자동 추출되는 사고 발생 개연성이 높은 대출에 대하여 정기적으로 사후점검을 실시하고, 요주의 대출 취급이 과다·빈발하는 영업점을 내부감사 대상에 반영