



금융감독원

보도자료



금융은 튼튼하게 소비자 행복하게

보도	2024.5.8.(수) 조간	배포	2024.5.7.(화)	
담당부서	금융투자검사3국 검사3팀	책임자	국장	최상두 (02-3145-7830)
		담당자	팀장	장환생 (02-3145-7833)

부동산신탁사 대주주 및 임직원의 사익 추구 행위에 대해 단호히 대응하여 건전한 시장질서를 확립하겠습니다.

주요내용

□ 금융감독원은 부동산 개발사업의 한 축을 담당하는 부동산신탁사에 대한 검사를 통해 대주주 및 임직원의 사익추구 행위 등을 다수 확인

※ (업무계획) 부동산신탁사의 대주주·계열회사 등과 관련한 불법·불건전 행위 집중 검사

- ① 대주주 등이 시행사에 토지매입자금 등의 명목으로 계속적·반복적으로 금전(1,900억 상당)을 대여하고 고리의 이자(평균 18% 수준)를 수취
- ② 대주주 및 임직원이 직무와 관련하여 신탁사업의 용역업체 등으로 부터 금품 및 법인카드 등을 수취(45억 상당)하여 사적으로 사용
- ③ 대주주 자녀가 소유한 회사가 시행하는 개발사업의 미분양 물량을 축소하고자 대주주가 계열회사 임직원 등에게 금전을 대여(40여명, 45억 상당)하고 해당 임직원들이 미분양된 오피스텔 계약에 참여
- ④ 직원들이 본인 소유 개인법인 등을 통해 토지매입자금을 대여 및 알선(25억 상당)하고 고리의 이자(약정이율 100% 등)를 수취
- ⑤ 재건축 사업을 담당하는 직원들이 개발이익을 얻고자 업무 과정에서 지득한 미공개정보를 이용하여 사업지內 부동산을 매입

⇒ 금융감독원은 위법사항에 대하여 엄중히 조치하는 한편, 수사기관 등에도 금번 검사결과를 신속히 통보하여 건전한 시장질서를 확립하겠음
업계도 내부통제를 강화, 사익추구 등을 사전 차단하는 노력을 당부드림

I. 검사실시 배경

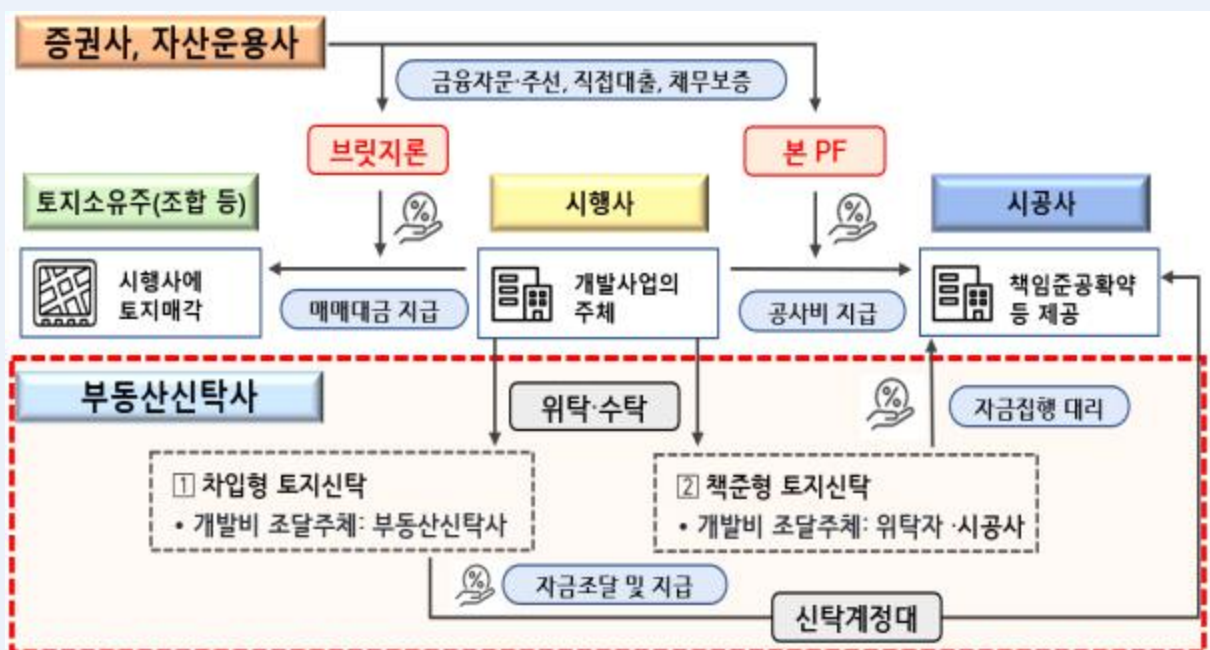
- 금융감독원은 증권사 및 자산운용사에서 부동산PF 관련 임직원의 사익추구 행위가 지속적으로 적발됨에 따라,
 - 부동산 개발사업의 한 축을 담당하고 있는 부동산신탁사에서도 유사한 위법·부당행위가 잠재되어 있을 개연성을 고려하여
 - 부동산신탁사의 대주주·계열회사 등과 관련된 불법·불건전 행위에 대한 집중 검사를 '24년도 업무계획에 반영한 바 있습니다.
- 그 일환으로 부동산신탁사에 대한 테마검사를 실시하고 있습니다.

[참고] 부동산PF 구조 및 부동산신탁사의 역할

- 증권사 및 자산운용사는 시행사를 비롯한 다수 관계자 사이에서 대출기관 주선, PF구조 자문 등을 조율, 직접 대출·채무보증도 취급하는 등 **중간자적 역할을 수행***

* ①브릿지론(토지매입~인허가)은 개발사업 초기 토지매입 등을 위한 대출, 인허가 등이 완료되면 사업주체인 시행사가 ②본PF(착공~준공)를 일으켜 브릿지론을 상환

- 일반적으로 본PF 전환 시기에 **부동산신탁사가 개발사업의 수탁자로 참여하여, 개발비용을 신탁업자가 직접 조달(차입형)하거나 제3자가 부담하는 개발비용의 관리업무를 담당하면서 책임준공확약 등을 제공(관리형(책준형))**

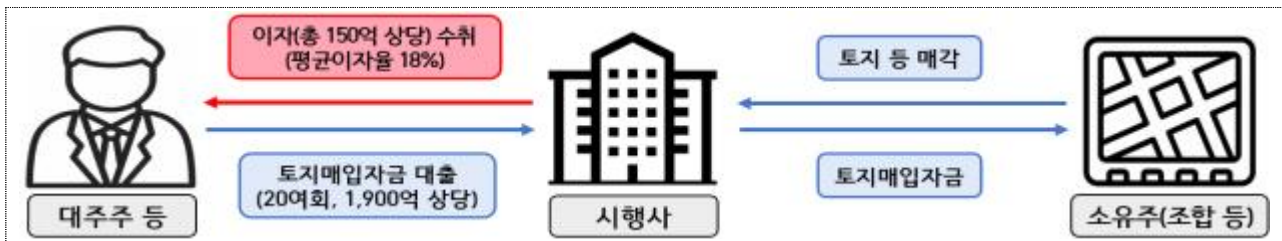


II. 검사결과 주요 내용 (잠정)

① 자금사정이 어려운 시행사 등에 금전을 대여하고 고리의 이자를 편취

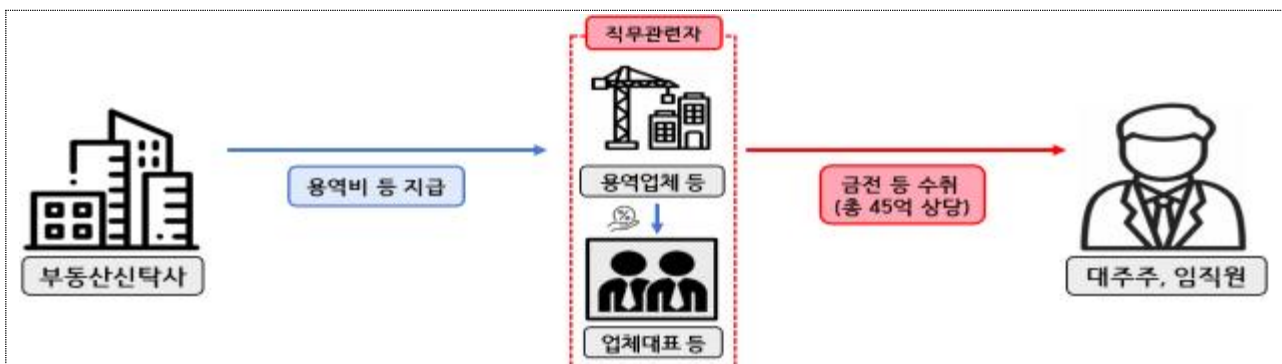
- 회사의 대주주(친족 포함) 및 계열회사 등은 시행사 등에 토지매입자금 등의 명목으로 20여회에 걸쳐 1,900억 상당을 대여하고
 - 이자로 총 150억 상당을 수취(평균이자율 18%(이자후취 제외))하는 한편, 일부 자금 대여건의 경우 시행사에 귀속되는 개발이익의 45%를 이자 명목으로 후취하는 조건으로 약정하는 등
 - 우월적 지위를 이용*하여 자금 사정이 어려운 시행사 등에 토지매입자금 등을 대여하고 고리의 이자를 편취하였습니다.

* 자금 대여 시 개발사업 토지 및 시행사 지분에 대하여 질권을 설정하고, 대여자금 관리를 위해 부동산신탁사와 자금관리 사무대리 계약을 체결



② 직무 관련자로부터 부당하게 금품 등을 제공받은 행위

- 회사의 대주주 및 임직원들(임원 2명 포함)이 부동산 신탁사업 관련 직무를 수행하며,
 - 분양대행업체 등 신탁사업의 용역업체 대표 및 직무 관련자로부터 45억 상당의 금품 및 법인카드 등을 수취하여 사적으로 사용하였습니다.



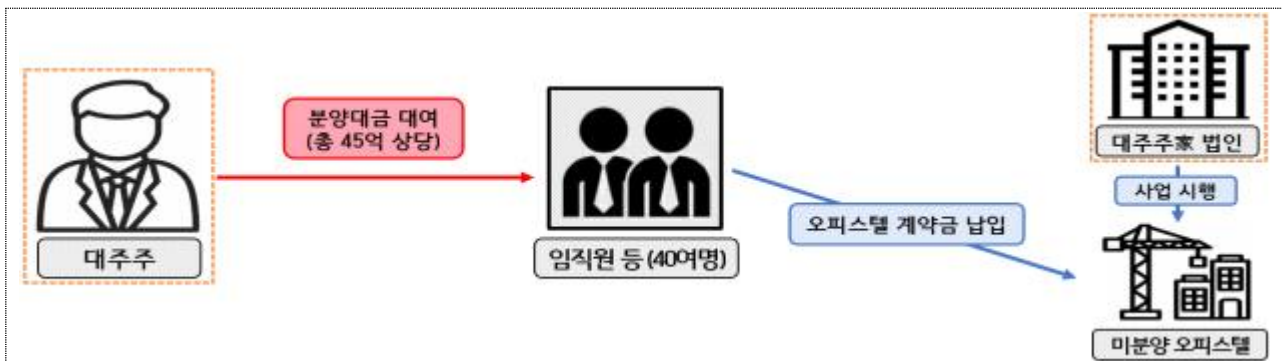
③ 대주주 자녀의 시행사업 미분양 물량을 축소코자 임직원 동원

□ 회사의 대주주는 자녀가 소유한 회사가 시행하는 부동산 개발사업의 미분양 물량을 축소하고자

- 회사 및 계열회사 임직원 등(40여명)에게 금전을 대여(45억 상당)하고 해당 임직원 등은 미분양된 오피스텔 계약에 참여*하였습니다.

* (분양률) 대여前 5.5% → 대여後 10.2% → '24.3월 36.5%

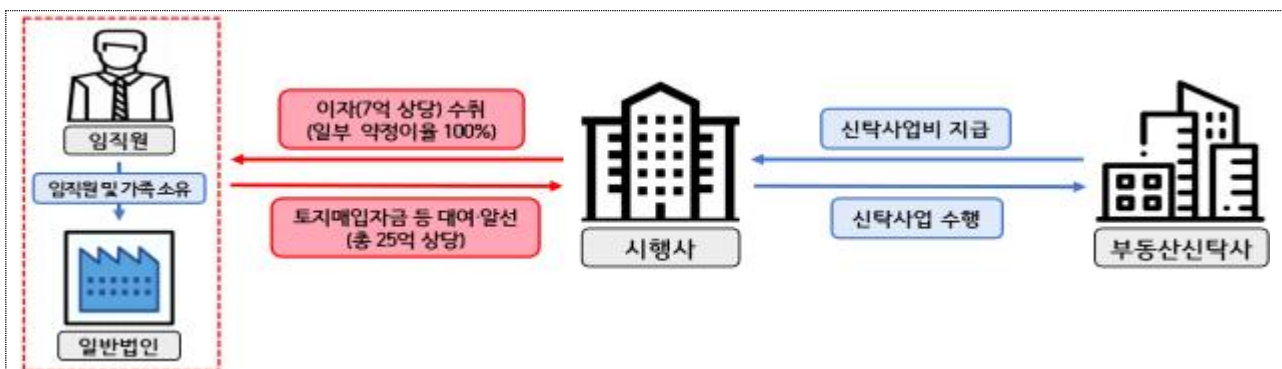
- 이는 일반 수분양자 및 분양률 증가에 따른 중도금대출 연대보증 한도를 증액한 시공사에 대한 기망행위에 해당될 소지가 있습니다.



④ 시행사 등에 대한 사금융알선 및 고리의 이자 편취

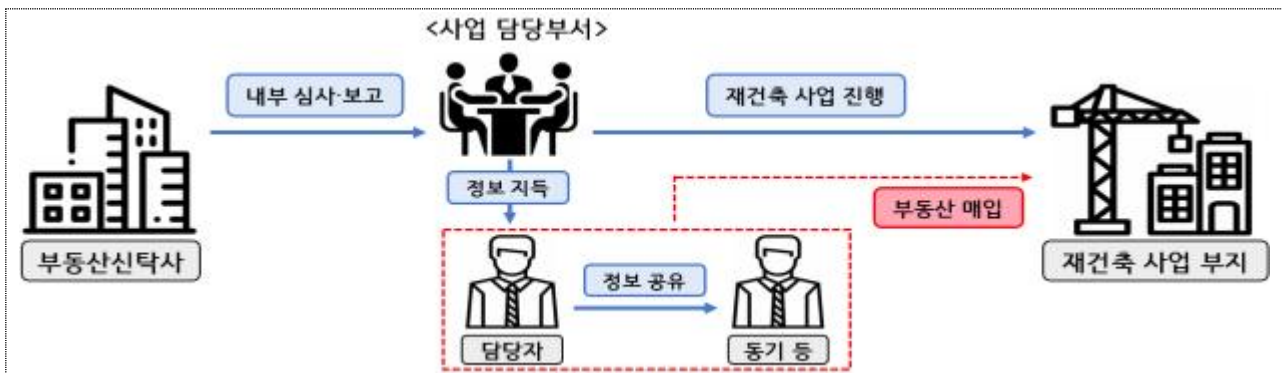
□ 회사의 직원들이 본인 소유 개인법인 등을 통해 시행사 등에게 수회에 걸쳐 토지매입자금 등으로 25억 상당을 대여 및 알선하고 이자 명목으로 7억 상당을 수취하였습니다.

- 약정이율이 100%인 건, 분할상환 등을 고려할 경우 실 이자율이 37%에 육박하는 등 고리의 이자를 편취한 것으로 최고이자율 제한도 위반하였습니다.



⑤ 개발이익을 얻기 위해 직무정보를 이용한 부동산 투자

- 재건축 사업 등을 담당하는 회사의 직원들이 재개발을 통한 개발 이익을 얻을 목적으로
 - 업무 과정에서 지득한 미공개정보*를 이용하거나 관련 정보를 전달받아 사업지內 부동산(아파트, 빌라)을 매입하였습니다.
- * 지자체의 정비구역 지정 일정, 사업수지 분석자료(예상 분양가) 등
- 개발지 인근 신축 아파트 시세 등을 고려할 경우 사업지內 부동산 매입을 통해 수억원 이상의 개발이익을 얻을 것으로 추정됩니다.



III. 향후 계획

- 금융감독원은 검사결과 확인된 대주주 및 임직원의 위법·부당행위에 대해서 관련 법규 및 절차에 따라 엄정하게 조치할 예정이며,
 - 수사당국에 위법사실을 통보하고 관련 입증자료를 공유하는 등 수사에도 적극 협조하겠습니다.
- 앞으로도 부동산신탁사에 대한 테마검사를 지속 실시, 불건전 영업 행위 등을 집중 점검함으로써 자본시장의 질서 및 신뢰회복을 위해 노력하겠습니다.
 - 업계에서도 사익추구 등 위법·부당행위를 사전적으로 차단할 수 있도록 내부통제를 강화하는 등 주의 환기를 당부드립니다.

☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다.(<http://www.fss.or.kr>)