

보도	2024.12.26.(목) 조간	배포	2024.12.24.(화)		
담당부서	은행검사1국 경영개선평가팀	책임자	국 장	김남태	(02-3145-7050)
		담당자	팀 장	김태욱	(02-3145-7065)
			수석검사역	강수원	(02-3145-7066)
	은행검사2국 경영실태평가팀	책임자	국 장	박진호	(02-3145-7200)
		담당자	팀 장	이진아	(02-3145-7210)
	은행검사3국 검사기획상시팀	책임자	국 장	정은정	(02-3145-8350)
		담당자	팀 장	김상현	(02-3145-8330)
	은행연합회 여신제도부	책임자	본부장	김경민	(02-3705-5050)
		담당자	부 장	이종혁	(02-3705-5339)

은행권 여신 프로세스 개선 TF 추진결과 주요 내용

- ◆ 금융감독원은 최근 여신사고가 대형화되고 내부직원이 부당여신을 주도·공모하는 사고사례가 많아짐에 따라 개별적인 검사 外 제도적 해결방안을 함께 모색하여 왔습니다.
 - '24.9.3.부터 여신 프로세스를 개선하기 위해 금융감독원·국내은행·은행연합회 공동의 TF를 운영하고 은행권 의견을 수렴하여,
 - 일련의 거액 여신사고에서 식별된 취약 여신 프로세스에 대하여 개선방안 및 사후관리 방안 등을 확정하고, 이를 토대로 은행연합회 자율규제안을 마련하였습니다.(※ '24.12.26. 은행연합회 내부절차 완료)
- ◆ '24년중 보고된 대형 여신사고 원인을 분석하여 ①중요서류 진위확인 절차 강화, ②담보가치 산정·검증 절차의 개선, ③임대차계약의 실재성 확인 강화, ④자금용도의 유용 점검대상 확대 등 여신 프로세스를 개선('25.4월 시행)하였으며,
 - 이를 통한 여신취급의 적정성 제고, 2·3선 감시활동 강화 등은 대형 여신사고 재발 방지 등을 통해 은행권 신뢰 회복에 큰 기여를 할 것으로 기대됩니다.
- ◆ 금융감독원 및 은행권은 이번 자율규제 시행으로 건전한 여신 프로세스가 정착될 수 있도록 지속 노력할 예정으로,
 - 은행은 자율규제 시행 관련 전산시스템 개발과 내규 개정을 조속히 추진하고, 금융감독원은 각 은행의 이행 상황 등을 면밀히 점검해 나가도록 하겠습니다.

1. 개 요

- **(추진배경)** 금융감독원은 '24년중 보고된 대형 영업점 여신사고에 대해 즉각적인 사고검사 착수 등을 통해 사고원인 및 책임여부를 규명하고,
 - 검사과정에서 드러난 범죄(의심)행위에 대해 수사기관에 고발하는 등 은행산업의 질서를 지키기 위한 노력을 경주하여 왔습니다.
 - 다만, 여신사고의 대형화 및 내부직원의 부당여신 주도·공모 패턴이 많아지는 등 사고발생의 '추세적(trend) 변화'로 감지되는 부분이 있어 개별적인 검사 외에 제도적 해결방안도 함께 모색하여 왔습니다.
- **(추진경과)** '24.9.3.부터 여신 프로세스 개선을 위한 TF(금융감독원·국내 은행*·은행연합회 공동)를 운영하고 은행권 의견수렴을 통해,
 - * 국민, 신한, 하나, 우리, SC, iM, 농협, 기업, 수협, 부산, 광주
 - 일련의 거액 여신사고에서 식별된 취약 여신 프로세스에 대하여 개선방안 및 사후관리 방안을 확정하고, 이를 토대로 자율규제안(은행연합회 지침 등)을 마련하였습니다.

- **(취약 여신 프로세스 개선방안)** ①중요서류 진위확인 절차 강화, ②담보가치 산정·검증 절차의 개선, ③임대차계약의 실재성 확인 강화, ④자금용도외 유용 점검대상 확대
- **(사후관리 방안)** 상기 프로세스 준수여부를 자점감사 항목(법규·내규 준수여부 등에 대한 영업점 자체적인 점검절차)에 반영, 여신 프로세스 통제절차 운영의 적정성을 정기적으로 점검 등
- **(자율규제안)** ①금융사고 예방지침, ②개인사업자대출 여신심사 모범규준, ③자금용도외 유용 사후점검준칙

※ (참고) 금융사고 예방지침은 「국내은행 내부통제 혁신방안」에 따라 '22.11월 최초 제정된 지침

- **(은행연합회 내부절차)** '24.12.26. 상기 자율규제안은 은행연합회 여신전문위원회 의결에 따라 최종 확정('25.4.1. 시행)

2. 주요 개정내용

여신 프로세스 개선방안 요약

- ◆ **(기본방향)** '24년중 보고된 대형 여신사고 유형에 대응하여, 유사 사고 재발 방지를 위한 취약 여신 프로세스 개선에 주안점을 두고 개선

주요 사고유형·내용	개선방안
① 허위 서류 등을 활용한 여신 부당취급* * 대출한도 상향 등을 위해 재직·소득서류 위변조 * RTI 등 회피를 위해 허위 임대차계약서 활용	중요서류 진위확인 절차 강화 ▶ 발급기관을 통한 확인 등 진위확인 절차 강화 ▶ 매매·분양·임대차계약서 등의 진위성 확인 강화 ▶ 서류 보관·폐기 절차 마련 등 의무화
② 대출한도 상향을 위한 담보가 부풀리기* * '장기 미분양 상가'임에도 고가의 감정액을 활용 * 담보제공자 섭외 감평법인으로 고가감정을 유도	담보가치 산정·검증 절차의 개선 ▶ 외부감평 의뢰체계 정비(무작위 지정 등) ▶ 감평법인 수기(예외)지정에 대한 통제 강화 ▶ '취약 담보' 외부감정서에 대한 검증강화
③ 부동산임대업 대출의 부당취급, 사후관리 불철저* * 허위 임대차계약서가 의심됨에도 임대소득 인정 * 여신실행 후 임대차 현황 점검 등을 미 실시	임대차계약의 실재성 확인 강화 ▶ 公簿를 통한 확인, 제3자 현장조사 의무화 ▶ 일정 기간의 임대료 입금내역 징구 의무화 ▶ 계약 내용과 불일치시, 사후조치 마련 의무
④ 용도외유용 점검 제외 대상 대출금 회령* * '3개월 이내 단기여신'을 활용한 대출금 회령 * '법인 한도거래여신'을 활용한 대출금 회령	자금용도의 유용 점검대상 확대 ▶ 점검 제외대상 단기여신 범위를 축소(3월→1월) ▶ 신설 법인 및 3억원 이상의 법인 한도여신을 운전자금 용도외유용 점검대상에 포함
⑤ 기타 사항(사후관리 방안 등) ▶ (사후관리) 프로세스 준수여부를 자점감사 항목에 반영 통제절차 운영의 적정성을 점검, 여신감리·감사부 활동에도 반영 ▶ (명령휴가 확대) 명령휴가 대상이 아닌 여신 취급직원도 자점감사, 여신취급 실적 등을 감안하여 명령휴가 실시 ▶ (KPI 반영) 대형 여신사고 예방과 관련한 내부통제 항목을 본부부서(여신감리, 준감, 감사 등) 및 영업점 KPI에 반영	

- ◆ **(사행방안)** 자율규제 개정 ⇒ ①금융사고 예방지침(①②③⑤ 개정) ②개인사업자 대출 여신심사 모범규준(③ 개정), ③자금용도의 유용 사후점검준칙(④ 개정)

- ◆ **(기대효과)** 프로세스 개선을 통한 여신취급 적정성 제고, 영업 현장의 경각심 고취 등을 통해 대형 여신사고 예방 및 은행권 신뢰도 제고 등에 기여

1 중요서류 진위확인 절차 강화(금융사고 예방지침(§ 33))

- (서류징구의 원칙 마련^{§33①}) 소득·재직사실, 사업운영 여부 등 조사시 전자적 형태의 공문서 수집방식 또는 고객 등으로부터 직접 제출받은 공문서상 정보를 적용하되,
- 상기 정보의 적용이 어려운 경우, 고객 등으로부터 직접 제출받은 사문서상 정보를 적용하는 원칙을 마련합니다.

전자적 형태의 공문서 수집목록(예시)

소득 확인	• (국세청) 소득금액증명, 납세증명서 등 • (건보공단) 건강·장기요양보험료납부확인서(직장가입자), 건강·연금보험료납부증명서(개인) 등 • (국민연금공단) 연금산정용가입내역확인서 • (공무원연금공단) 공무원연금가입내역서
재직사실 확인	• (건보공단) 건강보험자격득실확인서 • (연금공단) 국민연금가입자가입증명 등
사업영위 확인	• (국세청) 사업자등록증명, 휴·폐업사실증명, 납세사실증명 등

- (진위확인 절차 강화^{§33②}) 고객이 제출하는 공·사문서에 대해 발급기관을 통한 확인* 등 자체적인 검증절차를 마련·이행토록 규정하였습니다.

* 발급기관(발급문서 진위확인 서비스 등)을 통해 진위확인이 가능한 공문서 목록(예시) :

발급기관	서류 목록
국세청	사업자등록증명, 휴·폐업사실증명, 납세증명서, 소득금액증명, 표준재무제표증명 등
건보공단	건강보험자격득실확인서, 건강·장기요양보험료납부확인서 등
정부24, 대법원 등	지방세 납세증명, 지방세 세목별 과세증명, 주민등록등(초)본, 가족관계증명서 등

- (매매·분양, 임대차계약서 진위성 확인 강화^{§33③, [별표2]}) 계약서별로 중요사항의 일치 여부, 필수사항의 누락·오기 여부 등을 확인토록 규정하였습니다.

매매·분양 계약서	①성명, 주민번호 일치 여부, ②부동산 소재지 일치 여부, ③인감(서명) 날인 여부, ④계약금 및 중도금의 납부 영수 여부, ⑤부동산거래계약 신고필증과 일치 여부, ⑥원본 여부, ⑦수정 흔적 여부, ⑧공인중개사의 날인 여부(매매계약서만 적용), ⑨공급가액과 분양가액간 일치 여부(분양계약서만 적용) 등
임대차계약서	①성명, 주민번호 일치 여부, ②인감(서명) 날인 여부, ③공인중개사 날인 여부, ④원본 여부, ⑤수정 흔적 여부 등

- (서류 보관폐기 절차 마련^{§33④}) 해당 서류의 중요도, 사후검증 필요성 등을 고려하여 자체적인 보관·폐기 절차*를 마련하여 이행토록 규정하였습니다.

* 예 : 재직·소득금액 입증서류는 자점감사 익일점검 완료 후 제3자 입회 하 폐기 등

2 담보가치 산정·검증 절차의 개선(금융사고 예방지침(§ 34~ § 36))

□ (외부 감평법인 의뢰체계 정비 §34①,②) 외부감평 의뢰시 전산시스템에 의한 무작위(random) 지정 원칙을 명문화하고,

- 무작위 지정이 취지에 맞게 구현될 수 있도록 의뢰가능 횟수, 지정법인 개수, 지정결과의 유지기간(재의뢰 제한기간) 등에 대한 합리적인 기준*의 마련·이행을 규정하였습니다.

* 의뢰가능 횟수나 지정법인 개수가 너무 많을 경우 무작위 지정 취지가 훼손될 수 있음

□ (수기(예외)지정 통제 강화 §34③, §35④) PF, 신디케이트론 등 불가피하다고 인정하는 경우로만 수기(예외)지정 요건을 제한하고,

- 수기(예외)지정시 영업점장의 적정성 관련 의견 기록을 의무화하고, 수기지정 외부 감정서에 대한 심사강화 등 통제를 강화합니다.

☞ (기대효과) 차주, 담보제공자 등이 섭외한 감평법인 등에 의뢰하여 고가감정을 받는 사례 등 방지

□ (취약 담보 관리 프로세스 도입 §35②, [별표3]) 거시경제 여건 등 변화로 담보 가치 하락이 예상되는 담보 유형을 '취약 담보물건'으로 정의하고,

- 관련 의사결정기구를 통해 지정·해제(지역·담보 등을 세분화하여 지정)하는 절차를 두고, 해당 외부 감정서에 강화된 검증절차*를 도입합니다.

☞ (기대효과) '장기 미분양 집합상가' 등 취약 담보물건을 고가로 취득하는 사례 등을 방지

※ <강화된 검증절차 수단^[별표3]>

- ✓ 심사전결권 상향(영업점→본점), 현장조사 의견서·중개업소 조사의견서 등 첨부 의무화, 여신감리 대상 추가, 영업점장의 현장방문 검토의견서 작성 의무화, 심사비율 감액 등

□ (여신 프로세스 전산관리 §36①) 상담·접수, 심사, 승인·실행, 사후관리 등 여신 전 과정의 담당자 배정, 변경이력 등을 전산 관리토록 규정하였습니다.

☞ (기대효과) 특정인이 여신 전 과정을 단독 처리한 후 담당자를 임의 등록하는 등 사례를 방지

□ (부동산 감정평가 점검시스템 §36②) 담보가 부풀리기 차단 등을 위해 은행권에 도입·지도한 부동산 감정평가 점검시스템* 내용을 규정에 반영하였습니다.

※ <부동산 감정평가 점검시스템 주요 내용>

- ✓ ① 감정평가액, 매매가격, 대출신청금액간 비교점검, ② 매매(분양)계약서·등기부등본 거래가격간 비교점검 → 적절한 사후조치(자점감사 등)와 연계하여 운영

3 임대차계약의 실재성 확인 강화(금융사고 예방지침(§37), 개인사업자 모범규준(§4-8))

※ 최근 사고사례 등을 감안, 대상은 **상가 등 비주택**(주거용 오피스텔은 제외)으로만 한정

- (공부 확인 또는 제3자 현장조사 의무화^{§37①, [별표4]}) 부동산임대업 여신* 취급시 상가임대차현황서 등 공부를 통한 임대차계약의 진위확인을 강화하고,

* 개인사업자 법인을 모두 포함하여 주부업종 상관없이 부동산임대 사업자금 용도로 취급하는 여신

- 공부 확인이 불가능한 경우는 신용정보사, 부동산권리조사회사 등 외부 전문기관의 현장조사를 의무화하였습니다.

임대차계약 현장조사이시 포함항목

공인중개사 경유 계약	임차인 또는 공인중개사 면담, 상가건물 호/실의 확인, 임대차계약의 실제 이행여부 확인 결과(사용 여부, 임대료 일치 여부) 등
쌍방 계약서	임차인 면담*, 상가건물 호/실의 확인, 임대차계약의 실제 이행여부 확인 결과(사용 여부, 임대료 일치 여부) 등 * 임차인 면담이 어려운 경우, '임대인(차주)의 진위 확인서 수령' 등으로 대체할 수 있음

- (임대료 입금내역 확인 및 사후조치^{§37③}) 영업점장은 여신실행 후 차주로부터 일정 기간의 임대료 입금내역을 징구하여 일치 여부를 확인해야 하며,

- 입금내역이 일치하지 않을 경우 대출한도의 적정성 점검(개인사업자의 경우 RTI 재산출 등을 포함) 등 적절한 사후조치*를 취할 의무가 있습니다.

* 은행이 자체 기준을 정하도록 하되 기한연장시 대출한도 축소·환수 등 고려 가능

4 자금용도외 유용 점검대상 확대(용도외유용 사후점검 준칙(§3))

- (단기한도여신 점검기준 강화^{§3③제8호·제10호}) 운전자금 용도외유용 점검대상에서 제외되는 단기여신 기준을 1개월 이내로 축소(기존 3개월內)하고,

- 신설법인(설립 3개월內) 한도여신, 약정금액 3억원 이상의 법인 한도여신도 운전자금 용도외유용 점검대상에 포함하여 운영토록 개선하였습니다.

☞ (기대효과) 용도외유용 점검대상에서 제외되는 대출금을 활용하여 횡령하는 사례 등 방지

5 사후관리 방안 등 사항(금융사고 예방지침(§ 38, § 49))

- (사후관리 § 38①, ②, [별표5]) 여신 프로세스 준수 여부를 자점감사 항목에 반영하고, 은행이 별도로 정하도록 한 통제절차 운영의 적정성을 정기적으로 점검, 개선*할 수 있도록 조치하였습니다.

* 통제절차 운영의 적정성 점검시 최근 발생한 자행의 금융사고 내용을 감안하여야 함

- 또한, 여신감리·감사부도 여신 프로세스 준수 여부 등을 여신감리 및 감사계획에 반영하여 감리·감사 활동을 수행하여야 합니다.

자점감사 및 통제절차 운영의 적정성 점검항목

자점감사 항목 반영	<ul style="list-style-type: none"> ■ 서류징구의 원칙 및 진위확인 절차, 서류 보관·폐기 원칙의 준수 여부 ■ 감평의뢰 기준 예외 적용시 본부부서 승인 및 수기지정 사유 등 준수 여부 ■ 감정평가 점검시스템에 입력해야 하는 요소의 입력여부, 증빙서류 일치여부 등 ■ 임대차계약의 실재성 확인 강화 절차 준수 여부
통제절차 운영의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> ■ 진위확인 검증 절차 및 서류보관·폐기 원칙의 적정성 ■ 수기(예외)지정 사유 운영의 적정성 ■ 취약 담보물건 지정·관리 및 수기(예외)지정물건에 대한 관리의 적정성(§35) ■ 감정평가 점검시스템과 연계된 사후조치의 적정성(§36) ■ 영업점 현장조사의 허용사유 및 3개월 입금내역 확인 생략사유 운영의 적정성, 입금내역 불일치시 사후조치 절차의 적정성(§37)

- (명령휴가 확대 § 38③) 명령휴가 대상이 아닌 여신 취급직원*에 대해서도 자점감사 결과 및 여신취급 실적 등을 감안하여 명령휴가를 실시하며,

* 명령휴가 대상인 위험직무직원에 여신취급 직원은 기업여신 RM만 포함(가계여신은 미포함)

- 명령휴가 기간은 위험직무직원에 준하여 실시(1영업일 이상)하되, 기타 절차는 명령휴가 절차(금융사고 예방지침 §3~7)를 준수하여야 합니다.

- (여신사고 예방 노력의 KPI 반영 § 49②) 은행은 대형 여신사고 예방과 관련한 내부통제 항목을 본부부서(여신감리·준감·감사부서 등을 포함) 및 영업점 KPI에 반영하여야 합니다.

3. 기대효과 및 향후계획

- **(기대효과)** 여신 프로세스 개선을 통한 일선 영업점의 여신취급 적정성 제고, 영업 현장의 경각심 고취, 준법감시·감사부 등 2·3선의 감시 활동 강화 등의 영향으로,
 - 대형 여신사고의 재발을 방지하고 은행권이 신뢰를 회복하는 데 큰 도움이 될 것으로 기대됩니다.
- **(향후계획)** 금융감독원 및 은행권은 자율규제 시행으로 건전한 여신 프로세스가 정착될 수 있도록 지속 노력할 예정으로,
 - 은행은 자율규제 시행 관련 전산시스템 개발 및 내규를 조속히 정비하고, 금융감독원은 각 은행의 내규 반영 및 이행상황 등을 점검할 계획입니다.

※ 해당 자율규제 개정 전문은 은행연합회 홈페이지(<http://www.kfb.or.kr>) 내 '공시·자료실 > 자료실 > KFB 제정기준'에서 확인 가능

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