

보도	2024.1.11.(목) 조건	배포	2024.1.10.(수)			
담당부서	금융투자검사1국	책임자	국 장	김진석	(02-3145-7010)	
		담당자	팀 장	오동균	(02-3145-7025)	
			팀 장	김기복	(02-3145-7040)	
	금융투자검사2국	책임자	국 장	김재형	(02-3145-7690)	
		담당자	부국장	이장훈	(02-3145-7645)	

증권사 부동산 PF 임직원의 사적 이익 추구 행위에 대해 단호히 대응하여 불법 관행을 근절토록 하겠습니다.

## 주요 내용

- (검사개요) 금융감독원은 5개 증권사에 대해 부동산 PF 기획검사를 실시하였으며, 임직원 사익추구 및 증권사 내부통제 취약점 등을 다수 확인\*

\* 그간 임직원 사익추구 행위가 지속적으로 적발되어 여러 차례 보도되었음에도('23.7.19., 10.12., 10.16.), 금번 기획검사에서도 검사대상 증권사 모두에서 유사 사례 적발

- ① PF 사업장의 비공개 개발진행 정보 등을 이용하여 본인 관계 법인에서 시행사 관련 CB투자를 통해 5백억원 상당의 PF 사업수익 부담 수취
- ② PF 사업장의 비공개 수익성·안정성 정보를 지득하여 시행사 등에 법상 한도를 초과하는 금리로 사적 대여하고 사십억원 상당의 고리의 이자를 편취
- ③ 직무정보를 이용하여 9백억원 상당 부동산을 취득하고, 추후 매각시 매수인의 자금조달(CB)과 관련하여 소속 증권사가 인수·주선 수행
- ④ 다른 PF사업장 SPC간 자금을 혼장하거나, 대출 승인대상 차주가 아니라 차주의 계열사와 대출계약을 체결하는 등 내부통제 취약점 확인

- ☐ **(향후계획)** 금융감독원은 중대 위규사항에 대해서는 엄정한 제재조치를 추진하고 수사기관에 신속히 통보하는 등 단호하게 대응할 계획

- 금번 검사결과를 바탕으로 임직원 사익추구 재발 방지 및 증권사 부동산 PF 내부통제 개선방안 등도 적극 모색할 예정

## I. 검사실시 배경

- 증권사 취급 부동산 PF 대출잔액\*은 '23.9말 기준 6.3조원 규모로
  - \* 증권사 부동산 PF 대출잔액(조원) : ('20말) 5.2 → ('21말) 4.6 → ('22말) 4.5 → ('23.9) 6.3
- 그간 증권사는 저금리 기조하에 부동산 PF대출 및 채무보증 익스포저를 큰 폭으로 확대하여 고수익을 추구하여 왔습니다.
- 부동산 PF 관련 수익 증가로 일부 증권사 임직원에 대한 거액의 성과급 지급이 이뤄지고 있는 가운데
  - 일부 증권사 임직원의 우월적 지위를 이용한 위법 부당한 사례가 발생하고 관련 의혹·민원 등도 지속됨에 따라
  - 금번 기획검사를 통해 부동산PF 관련 사적이익 추구행위 여부와 내부통제 및 업무 프로세스의 적정성 등을 집중 점검하였습니다.
  - \* (검사대상) 5개 증권사, (검사실시 기간) '23.10.23.~12.29.

### (참고) 부동산 PF의 구조 및 증권사의 역할

- 부동산 PF는 ①초기 브릿지론(토지매입~인허가)과 ②본PF(착공~준공)로 구성
  - 브릿지론은 개발사업 초기에 토지매입잔금 등을 위해 대출받는 금액이며, 본PF는 인허가 등이 진행된 이후에 착공 시점에 대출받는 자금을 의미
  - 사업주체인 시행사는 본PF로 초기 브릿지론을 상환하며, 착공 이후에는 분양수입금 또는 자산매각대금 등으로 본PF를 상환
- 증권사는 시행사를 비롯한 다수 관계자\* 사이에서 대출기관 주선, PF구조 자문 등을 조율하거나 직접 대출·채무보증도 취급하는 등 중간자적 역할을 수행

\* (PF 이해관계자) 시행사, 금융기관 대주단, 시공사, 신탁사, 토지소유주, PM용역사 등



## II. 검사결과 주요내용(잠정)

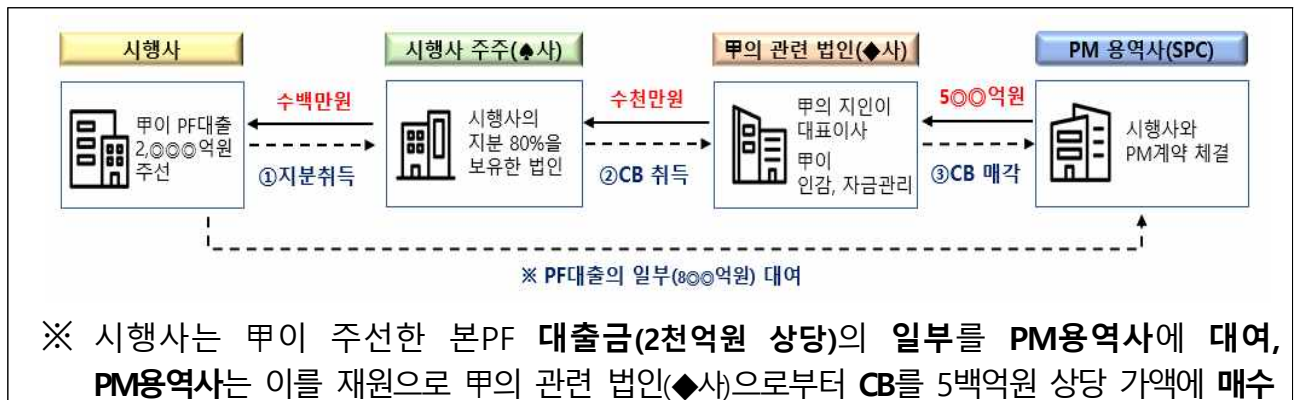
### 1 임직원의 사익추구 행위

☞ (사례 ①) PF 업무를 담당하며 사업장의 개발진행 정보 등을 지득하고, 본인 관계 법인을 경유하여 시행사로부터 PF 사업수익 부담 수취

□ A증권사 임원 甲은 토지계약금대출 취급과 브릿지론·본PF 주선 등을 수행하며 지득한 사업장 개발 진행정보 등을 이용하여

- 甲이 사실상 지배하고 있는 법인(◆사)을 통해 시행사 최대주주(♠사)가 발행한 CB를 수천만원에 취득한 후 5백억원 상당 가액에 매각함으로써 5백억원 상당의 이익\*을 부당하게 수취하였습니다.

\* 甲의 관련 법인(◆사)은 시행사 최대주주가 발행한 CB 취득·매각을 통해 사업부지 가치 상승 등에 따른 향후 사업 예상수익의 일부를 개발사업 완료전에 편취



□ B증권사 직원 乙은 기존 PF 주선과정에서 시행사가 사업부지 인근에 추가로 부동산 개발사업을 추진한다는 비공개 정보를 지득하고

- 동 정보를 이용하여 본인·동료·지인과 함께 투자조합을 결성하고 신규사업 시행사에 십억원 상당 가액을 지분투자함으로써 이십억원 상당의 부당이득 수취를 획책하였습니다.

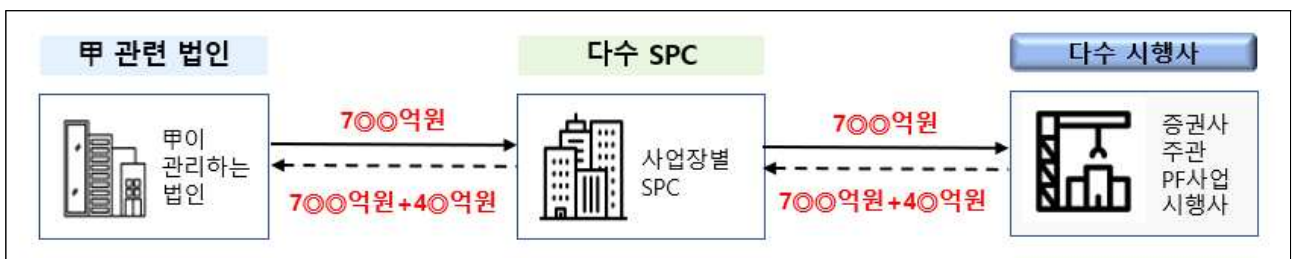


☞ (사례 ②) PF업무를 담당하며 사업장 수익성·안정성 등의 정보를 지득하고, 시행사 등에 사적금전대여를 통해 고리의 이자 편취

□ A증권사 임원 甲은 토지계약금 및 브릿지론을 취급하고 여타 금융기관 대출도 주선한 4개 PF 사업장과 관련하여 직무상 정보\*를 지득하고

\* A증권사의 대주 참여 등이 있어 사적 자금대여 시 향후 회수가능성이 높은 점 등

- 본인 관련 법인 등을 통해서 시행사들에게 7백억원 상당액을 사적으로 대여 (5건)하고 수수료·이자 등의 명목으로 총 사십억원 상당액을 수취하였습니다.
- 특히 사적대여 중 일부(3건, 대여원금 6백억원 상당)는 이자제한법상 최고금리 한도(당시 20%)를 위반하는 등 고리의 이자를 편취하였습니다.



☞ (사례 ③) 직무정보를 이용해 부동산을 직접 취득하고, 부동산 매각시 매수인의 자금조달(CB)과 관련하여 소속 증권사가 CB 인수·주선 수행

□ C증권사 임원 丁은 업무 과정에서 부동산임대 PF 정보를 지득한 후

- 丁의 가족법인(■사)을 통해 9백억원 상당의 부동산 11건을 취득·임대하고, 3건을 처분하여 1백억원 상당의 매매차익\*을 얻었습니다.

\* 丁은 취득자금 전액을 금융기관 대출 등으로 마련하였는데, 동 대출과 관련하여 부하직원들의 금융기관 알선 등도 있었으며 ■사는 직원 가족들에게 급여 등 명목으로 십억원 상당을 지급

- 처분된 부동산 3건 중 1건은 매수인(전 임차인, 상장사)이 CB발행을 통해 부동산 매수에 필요한 자금을 조달하였는데,

- 丁의 부하직원들이 해당 CB 인수·주선업무를 담당하였으며 C증권사 또한 고유자금으로 해당 CB 일부를 인수하였습니다.

## 2 내부통제 취약 등

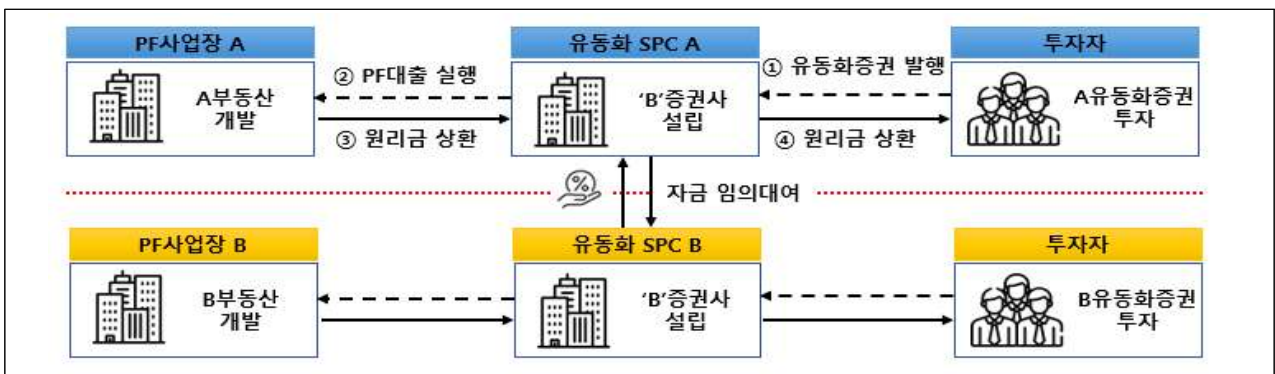
### ☞ (사례 ①) 심사·승인받지 않은 차주에 대한 PF대출 실행

- B증권사 영업부는 PF 대출 취급시 차주를 X사로 심사·승인받았으나 실제로는 X사의 관계회사인 Y사와 대출약정을 체결하였습니다.
- 영업부가 차주를 임의로 변경(X사→Y사)했음에도 심사부는 이에 대해 아무런 이견을 제기하지 않았습니다.

### ☞ (사례 ②) 채무보증 의무 이행 회피를 위해 SPC 간 자금 임의대차

- B증권사는 자산관리중인 유동화 SPC 'A'의 자금이 부족하여 유동화 증권에 대한 채무보증(매입확약 등)을 이행해야 할 상황에 놓이게 되자,
- 동 증권사는 다른 사업장의 유동화 SPC 'B'에서 자금을 임의로 차입하는 방식으로 채무보증 이행 의무\*를 회피하는 등 SPC간 위험과 손실이 절연되지 않고 자금이 혼장되는 사례가 발생하였습니다.

\* 증권사의 채무보증 이행시 회사 손익, NCR 및 개인 성과급 등에 부정적인 영향을 미침



### ☞ (사례 ③) 시행사의 PF대출 용도 외 사용에 대한 통제 미실시


- 부동산 개발 시행사가 최초 승인받은 자금사용 계획에 비해 PM 용역비를 과도하게 지출(십억원 상당→사십억원 상당)하려 함에도
- B증권사 영업부는 용역계약서조차 확인하지 않는 등 자금지출 용도를 제대로 점검하지 않아 PM용역비가 과도하게 지출되었습니다.

#### (사례 ④) 브릿지론 대주에게 부당한 본PF 주선수수수료 제공

- C증권사는 주간사로서 부동산 PF 자문·대출 등을 총괄하면서, 브릿지론 대주인 Z사가 본PF시는 별도 주선을 하지 않았음에도
  - 본 PF 금융자문계약 체결시 C증권사 자문료의 일부를 시행사를 통해 계열관계에 있는 Z사에 주선수수수료 명목으로 지급하였습니다.

### III. 향후 계획

- (제재 및 검사방향) 검사결과 확인된 위규사항에 대해서는 엄정한 제재조치를 추진하고 수사기관 통보 등 단호하게 대응할 계획이며,
  - 유사한 위규행위 개연성이 존재하는 만큼 여타 증권사의 사적이익 추구행위 개연성을 집중 검사하여 자본시장의 질서 및 신뢰 회복을 위해 노력하겠습니다.
- (내부통제 강화) 부동산 PF 과정에서 잘못된 영업관행을 근절할 수 있는 실효성 있는 내부통제체계 구축을 위해
  - 취약요인이 있거나 통제조직의 독립성 등이 미흡한 경우 이사회·감사위원회 등과 직접 소통하여 개선을 요구할 예정입니다.
  - 또한, 금융사고 관련 예방 및 보고 체계의 적정성을 점검하여 업계가 경각심을 가지고 증권사 자체적으로 내부통제를 대폭 강화하도록 유도하겠습니다.
  - 나아가, 금번 검사결과를 바탕으로 임직원 사익추구 재발 방지 및 증권사 부동산 PF 내부통제 개선방안 등도 적극 모색하겠습니다.

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