개인보증 리스크 관리 고도화에 대한

성과감사 실시계획

2016. 11.

HUG 주택도시보증공사

Ⅰ. 감사실시 개요

1. 감사목적

□ 재무적·비재무적 분석을 통해 **개인보증 실적 증가에 따른 리스크 관리 고도화**를 상근감사위원 중장기 재무적·비재무적 위험 대비 과제로 선정

⇒ 최근 실적이 계속적으로 증가하고 있는 개인보증의 **보증 확대에 따른 내부통제활동 강화 방안 마련**이 필요

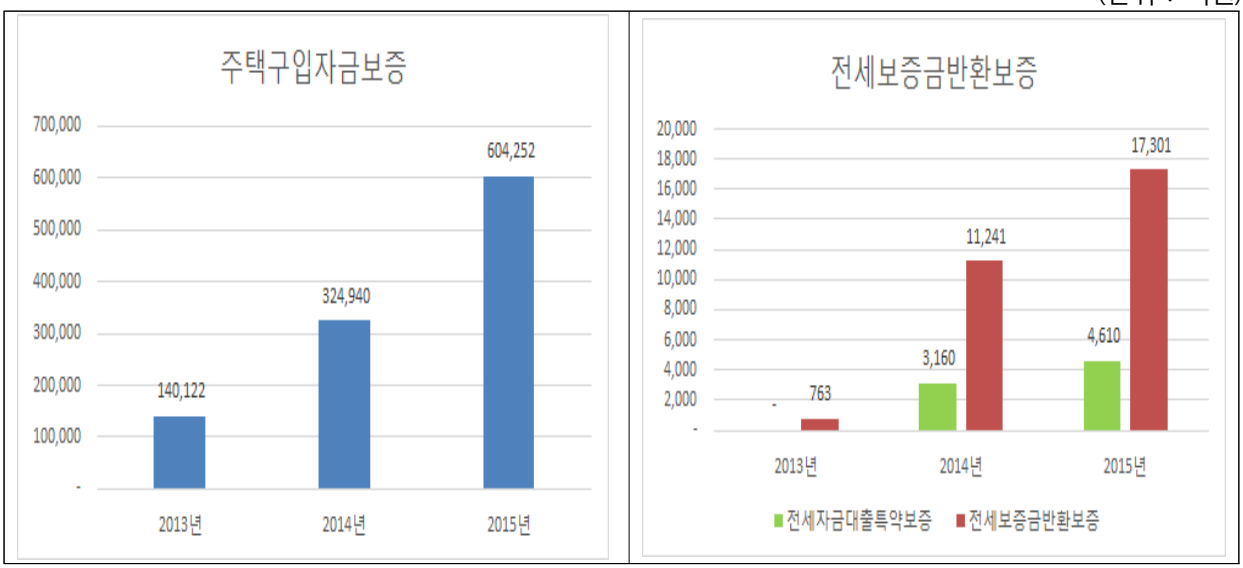
〈중장기 재무적·비재무적 위험 대비 과제 선정 프로세스〉

재무적 분석	비재무적 분석	감사 비전전략 재수립 용역
▸ 보증상품별 보증잔액 및 최대손실금액(VaR) 분석 ▸ 향후 전망	▸ '15년도 vision 2025 조정에 따른 전략과제 및 세부과제 분석 ▸ 기관장 경영성과계획서 중장기 성과목표 분석	▸ 정부의 주택시장 활성화 정책 분석 ▸ 공사의 보증실적 분석 ▸ 리스크 관련 제도 개선 및 신규 이슈 점검

중장기 재무적·비재무적 위험 대비 과제선정

'개인보증 실적 증가에 따른 리스크 관리 고도화'

(단위 : 억원)



2. 감사 중점

□ **(성과 제고를 위한 개선대안 제시)** 개인보증의 목적을 효과적으로 달성함과 동시에 보증공급 확대에 따른 리스크에 대비하기 위한 합리적인 관리방안의 마련이 필요

- **개인보증 운영 전반에 대한 성과감사**를 통해 보증 운영에 있어 비능률, 비효과의 요소가 있는지 검증하고 **사업 목적 달성을 위한 개선대안을 제시**

※ 성과감사 : 경제성·능률성·효과성에 대한 검토와 평가를 위주로 특정 사업이나 정책에 대하여 수행하는 감사(성과감사 절차흐름도 별첨)

3. 감사인원 및 기간

□ 감사인원

감사인	감사 대상업무	감사방법
○○○ 팀장	▫ 성과감사 총괄	서면 또는 실지감사
○○○ 과장	▫ 규정·제도 검토 및 분석 ▫ 보증 운용실태 점검	

□ "계획-실시-보고" 3단계 추진일정

계 획		실 시	보 고	
예비조사 계획수립	예비조사 실시 본계획 수립	실지 또는 서면감사	초안작성 및 의견수렴	최종 확정
~'16.10.26.	'16.10.31.~ '16.11.11.	'16.11.21.~'16.11.28. [5영업일※]	~'16.12.9.	~'16.12.16.

※ 공사 조직화합행사 개최('16.11.25.)에 따라 감사기간 1영업일 연장

4. 감사범위 및 대상부서

□ 감사범위

○ **(감사범위)** 주택구입자금보증 등 개인보증 운용실태 전반

○ **(감사대상부서)** 금융기획실, 심사평가처, 보증이행처, 정보운영처, 기획조정실, 영업부서

* 보증 및 보증사후관리 제도, 보증이행제도, 본점보증심사, 정보화시스템, 리스크 관리 소관부서, 보증 취급 영업부서

Ⅱ. 감사대상업무 현황

□ 감사 대상 : 주택구입자금보증 등 6개 개인보증 상품

보증상품	보증내용
주택구입자금보증	주택분양보증을 받은 사업장의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출받은 주택구입자금의 원리금 상환을 책임지는 보증
주택임차자금보증	신규공급 임대주택의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출받은 주택임차자금의 원리금 상환을 책임지는 보증
전세보증금반환보증	전세계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증
전세금안심대출보증	임차인에게 전세보증금반환(전세보증금반환보증)과 금융기관에 전세자금대출의 원리금 상환(전세자금대출특약보증)을 함께 책임지는 보증
전세임대주택 전세보증금반환보증	기존주택 전세임대사업 시행자가 전세계약 체결을 위해 임대인에게 납입한 전세보증금을 상환 받지 못하는 경우 임대인의 보증금 상환의무를 책임지는 보증
임차료지급보증	임대차계약을 체결한 임차인이 임대인에게 매월 지급하기로 약정한 임차료에 대하여 책임지는 보증

* 주택구입자금보증 등 감사대상 개인보증 개요 별첨

Ⅲ. 주요 예상문제점 및 감사 초점

□ 감사 방향

○ **(효과성 검증)** 개인보증이 당초 목적에 부합하게 운영되고 있는지를 검증

○ **(능률성 분석)** 개인보증 운영에 있어 주어진 자원으로 최대의 성과를 창출하고 있는지를 분석·검토

○ **(컨설팅 감사)** 감사대상부서의 업무처리 등에 대한 사후 적발이 아닌 사업(개인보증)의 효율성 제고 방안 진단 및 컨설팅

□ 예비조사 개요

○ **(예비조사기간)** 2016.10.31.(월) ~ 2016.11.11.(금)

○ **(조사방법)** 면담(전화/대면), 서면조사

○ **(면담대상자)** 본점 보증심사 및 사후관리 담당자, 영업부서 보증심사·관리담당자, 개인보증 이용업체 및 금융기관

□ 예비조사 주요 예상 문제점

① 개인보증 상품에 대한 심사기준이 일관되게 운영되지 않을 우려

- **(내 용)** 전세보증금반환보증, 임차료지급보증 등의 주택구입가격 산정 방법이 다르게 운영되어 보증 종류에 따라 주택구입가격 산정이 달리 산출될 수 있음

- **(접근방법)** 보증상품별 규정 분석, 개인보증 제도담당자 등 면담

② 보증 약관이 불합리하게 운영될 우려

- **(내 용)** 주택임차자금보증, 전세보증금반환보증 등의 보증약관 상 보증이행기간, 면책범위 등이 불합리하게 운영됨에 따라 보증이행 시 혼란이 발생될 수 있음

- **(접근방법)** 보증상품별 약관 분석, 약관 관련 질의회신 문서 분석, 개인보증 제도담당자 등 면담

③ 보증상품이 고객에게 잘못 안내될 우려

- **(내 용)** 개인보증과 관련하여 홈페이지 안내사항이 규정 내용과 상이하여 고객이 보증상품의 내용을 잘못 인지할 우려가 있음

- **(접근방법)** 보증상품별 홈페이지 안내사항 분석, 제도담당자 및 홈페이지 운영담당자 면담 등

④ **금융기관 별로 위탁업무가 다르게 처리되어 업무가 일관되지 않을 우려**

- **(내 용)** 개인보증 상품의 운영과 관련하여 금융기관과 위탁계약을 체결하여 운영하고 있으나 금융기관별로 위탁업무가 달리 처리될 수 있음

- **(접근방법)** 영업부서 개인보증 취급 담당자 면담, 위탁업무 관련 전산처리 현황 점검

⑤ **주택구입자금보증의 부분보증에 따라 업무가 비합리적으로 운영될 우려**

- **(내 용)** 주택구입자금보증에 대하여 '16.10.1. 이후 금융기관 중도금 대출액의 90퍼센트까지 보증하게 됨에 따른 후속조치가 미흡할 우려
- **(접근방법)** 보증상품별 규정 및 약관 분석, 개인보증 제도담당자 및 전산담당자 등 면담

⑥ **정부정책 이행에 따른 후속 조치가 미흡할 우려**

- **(내 용)** 보증건수 제한, 주택구입자금보증의 분양대금 납부비율 강화 등 정부의 가계부채 대책과 관련한 후속조치가 원활하지 않을 우려

- **(접근방법)** 정부의 가계부채 대책에 따른 공사의 후속조치 분석, 개인보증 제도담당자 및 전산담당자 등 면담

◈ 감사 초점 도출

- 감사 준비 및 예비조사를 통해 주요 예상문제점을 발굴하고 그에 따른 감사초점을 도출
  ① 보증 상품의 심사기준이 일관되게 운영되고 있는가?
  ② 보증 약관이 합리적으로 운영되고 있는가?
  ③ 보증 상품이 고객에게 올바르게 안내되고 있는가?
  ④ 금융기관 별로 위탁업무가 일관되게 처리되고 있는가?
  ⑤ 부분보증에 따라 업무가 합리적으로 운영되고 있는가?
  ⑥ 정부정책 이행에 따른 대외기관과의 협력이 원활하게 운영되고 있는가?

* 감사 초점 별 감사방법 및 절차 별첨

Ⅴ. 기타사항

□ 성과감사 결과, 업무 및 제도개선이 필요한 사항에 대하여는 소관부점을 대상으로 개선사항 권고, 통보 등 실시

□ 감사결과 조치 요구사항에 대하여는 분기별로 이행사항 점검

첨부 1. 성과감사 절차흐름도 1부.
2. 감사대상 개인보증 개요 1부.
3. 감사초첨별 감사방법 및 절차 1부.

<별첨1>

성과감사 절차흐름도

성과감사 절차			성과감사 추진내용
계획 수립	감사사항 선정	⇨	○ 상근감사위원 중장기 재무적·비재무적 위험 대비 과제인 개인보증 리스크 관리 고도화를 위한 제도 및 운용실태 점검을 감사사항으로 선정
	계획수립	⇨	○ 감사팀 구성, 예비조사계획 수립 및 예비조사 ○ 감사목적에 따른 감사초점 발굴, 실시계획 수립
감사 실시	자료수집 및 분석	⇨	○ 감사대상부서에 관련자료 요구 → 제도/운용 현황, 제도개선요구사항 등 ○ 수집한 자료에 대한 검토 및 분석 → 필요시 담당직원 면담 등
	결론 및 대안도출	⇨	○ 관련성, 신뢰성, 충분성의 관점에 감사증거 확보 → 감사증거에 근거한 감사결론 및 대안 도출
	조서작성	⇨	○ 감사결과 보고서 작성 → 성과감사 결과보고서
결과 보고 · 처리	결과보고	⇨	○ 감사종료 후 1월이내 감사결과보고서를 상근 감사위원에게 보고
	결과조치	⇨	○ 감사결과 조치 요구사항 소관부서 통보 및 교육 등 컨설팅 실시
사후 관리	결과공개	⇨	○ 감사결과 공시 → 알리오 시스템, 홈페이지 경영공시 등
	집행전말 처리	⇨	○ 조치요구 사항에 대한 분기별 이행상황 점검

<별첨2>

감사대상 개인보증 개요

1 주택구입자금보증

◈ 주택분양보증을 받은 사업장의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출받은 주택구입자금의 원리금 상환을 책임지는 보증

보증대상	■ 분양계약자가 금융기관으로부터 대출받는 주택구입자금 ■ 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택 또는 주거용 오피스텔에 대해 분양계약을 체결하고 분양대금의 5% 이상을 납입 – 주택분양보증을 받은 주택 또는 주거용 오피스텔 – 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사(이하 "국가 등"이라 한다.)가 공급하는 주택분양보증의 세대수 요건을 충족하는 주택 또는 주거용 오피스텔 – 국가 등이 단독 또는 공동으로 총 지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 부동산투자회사가 공급하는 주택분양보증의 세대수 요건을 충족하는 주택 또는 주거용 오피스텔 – 조합주택시공보증서가 발급된 주택조합사업의 조합원이 분양받은 주택 또는 주거용오피스텔
보증채권자	■ 주채무자에게 주택구입자금을 대출하는 금융기관
주채무자	■ 단위사업의 분양계약자
보증금액	■ 보증신청인별 보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 주택구입자금 대출금액의 90퍼센트
보증기간	■ 보증부대출금의 실행일로부터 최종상환기일까지
보증한도	■ 분양대금의 60% 이내 ■ 보증신청인별 보증한도를 산정할 때에는 분양대금의 60% 이내에서 아래 금액을 차감 – 국민주택기금 대환예정액*의 120% – 금융기관의 중도금대출로 납입한 기납부금액 *** 국민주택기금 대환예정액** : 단위사업의 각 세대별로 사업시행자가 대환할 예정인 국민주택기금의 분양건설자금대출이 있는 경우로서 입주자 모집공고문 또는 분양계약서상 확인된 금액 적용 ■ 보증신청인별 보증건수는 2건 이내(한국주택금융공사 보증건수 포함) – 보증한도는 건별승인 금액 합산 6억원 이내 – 소재지별 보증한도 : 서울시·광역시·세종시·경기도(6억원), 그 외 지역(3억원)
보증취급 방식	■ 사업장별 집단취급승인 후 분양계약자별로 개별승인

2 주택임차자금보증

◈ 신규공급 임대주택의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출받은 주택임차자금의 원리금 상환을 책임지는 보증

보증대상	■ 임차계약자가 금융기관으로부터 대출받는 주택임차자금 ■ 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택에 대해 임대차계약을 체결하고 임대보증금의 5% 이상을 납입 - 주택임대보증을 받은 주택 - 국가 등이 공급하는 주택임대보증의 세대수 요건을 충족하는 주택 - 국가 등이 단독 또는 공동으로 총 지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 부동산투자회사가 공급하는 주택임대보증의 세대수 요건을 충족하는 주택
보증채권자	■ 주채무자에게 주택임차자금을 대출하는 금융기관
주채무자	■ 단위사업의 임차계약자
보증금액	■ 보증신청인별 보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 주택임차자금 대출원금
보증기간	■ 보증부대출금의 실행일로부터 최종상환기일까지
보증한도	■ 임대보증금의 80% 이내 ■ 보증신청인별 보증한도 **임대보증금 × 80% 이내 – 금융기관의 중도금대출로 납입한 기납부금액**
보증취급 방식	■ 사업장별 집단취급승인 후 분양계약자별로 개별승인

3 전세보증금반환보증

◈ 전세계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증

구 분	주 택 사 업 자 용	임 차 인 용
보증대상	■ 아파트, 주상복합주택, 연립주택, 주거형 오피스텔	■ 단독·다가구, 연립·다세대, 주거용 오피스텔, 아파트
보증채권자	■ 임대인과 전세계약을 체결한 임차인(개인, 법인, 외국인, 재외동포)	
주채무자	■ 주택사업자(법인임대사업자 포함)	■ 전세목적물의 공부상 소유권자인 임대인
보증금액	■ 전세계약서상 전세보증금전액	■ 보증한도 이내에서 보증신청인이 신청한 금액
보증기간	■ 보증서발급일 ~ 전세계약기간의 만료일 후 1개월	
보증한도	■ 주택별 보증한도 - 주택가격의 70~100% 이내 (주택종류 및 시행·시공자 연대 입보 여부에 따라 다름)	■ 주택별 보증한도(다음 중 적은 금액 적용) - 주택가격의 90% 이내 - 주택가격 × 담보인정비율[1] - 선순위채권[2] 등 1) 단독, 다가구(75%), 연립, 다세대, 주거용 오피스텔(80%), 아파트(100%) 2) 선순위채권 : 전세보증금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권. 다만, 단독(다가구) 주택의 경우에는 보증신청인보다 우선하는 선순위 전세보증금의 합계를 포함
보증조건	■ 전입신고를 마치고 전세계약서상 확정일자 취득 ■ 보증대상 주택의 건물과 토지는 동일 임대인의 소유일 것(공공택지로서 지적미정리로 대지권 미등기인 경우 보증가능) ■ 전입신고를 마치고 전세계약서상 확정일자 취득 ■ 대상주택에 대한 소유권 권리침해가 없을 것(경매신청, 압류, 가압류, 가처분 및 가등기 등) ■ 전입세대열람내역 확인 결과 타 세대의 전입내역이 없을 것 ■ 선순위채권이 없을 것 ■ 1년 이상의 전세계약기간	■ 전입신고를 마치고 전세계약서상 확정일자 취득 ■ 보증대상 주택의 건물과 토지는 동일 임대인의 소유일 것(공공택지로서 지적미정리로 대지권 미등기인 경우 보증가능) ■ 대상주택에 대한 소유권 권리침해가 없을 것(경매신청, 압류, 가압류, 가처분 및 가등기 등) ■ 전입세대열람내역 확인 결과 타 세대의 전입내역이 없을 것(단독, 다가구 제외) ■ 전세권이 설정된 경우 공사로 이전하거나 말소 ■ 건축물대장에 위반건축물로 기재되어 있지 않을 것 ■ 1년 이상의 전세계약기간 ■ 전세보증금 수도권 4억원 이하, 그 외 지역 3억원 이하 ■ 공인중개사가 확인(날인)한 전세계약 ■ 선순위채권 ≤ 주택가격의 60% ■ (선순위채권+전세보증금) ≤ 주택가격의 100%(아파트), 80%(주거용오피스텔, 연립, 다세대), 75%(단독, 다가구)

4 전세금안심대출보증

◈ 임차인에게 전세보증금반환(전세보증금반환보증)과 금융기관에 전세자금대출의 원리금 상환(전세자금대출특약보증)을 함께 책임지는 보증

보증대상	■ 대상금액 – 전세보증금반환보증: 전세계약서상 전세보증금 – 전세자금대출특약보증: 전세보증금 지급을 목적으로 은행으로부터 받는 대출금 ■ 대상주택: 단독·다가구, 연립·다세대, 주거용 오피스텔, 아파트
보증채권자	■ 전세자금을 대출하는 금융기관
주채무자	■ 전세계약을 체결한 임차인으로서 전세자금대출을 받은 차주(만 19세 이상의 자연인)
보증금액	■ 전세보증금반환보증 : 보증한도 이내에서 보증신청인이 신청한 금액 ■ 전세자금대출특약보증 : 전세대출금
보증기간	■ 보증부대출 실행일 ~ 대출원금의 상환기일 (대출원금의 상환기일은 전세계약기간 만료일 후 1개월)
보증한도	■ 주택별 보증한도(다음 중 적은 금액 적용) – 전세보증금*의 80% 이내 * 보증부 우러세계약(전세보증금이 있는 월세계약0인 경우 보증기간 전체에 해당하는 월세 합계액을 차감 – 전세보증금반환보증금액*의 80% 이내 * 전세보증금반환보증금액의 한도는 다음중 적은 금액 ㉠ 주택가격의 90% 이내 ㉡ 주택가격 × 담보인정비율[1] – 선순위채권[2] 등 1) 단독, 다가구(75%), 연립, 다세대, 주거용 오피스텔(80%), 아파트(100%) 2) 선순위채권 : 전세보증금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권. 다만, 단독(다가구) 주택이 경우에는 보증신청인보다 우선하는 선순위 전세보증금의 합계를 포함
보증조건	■ 전입신고를 마치고 전세계약서상 확정일자 취득 ■ 보증대상 주택의 건물과 토지는 동일 임대인의 소유일 것(공공택지로서 지적미정리로 대지권 미등기인 경우 보증가능) ■ 대상주택에 대한 소유권 권리침해가 없을 것(경매신청, 압류, 가압류, 가처분 및 가등기 등) ■ 전입세대열람내역 확인 결과 타 세대의 전입내역이 없을 것(단독, 다가구 제외) ■ 전세권이 설정된 경우 공사로 이전하거나 말소 ■ 건축물대장에 위반건축물로 기재되어 있지 않을 것 ■ 1년 이상의 전세계약기간 ■ 전세보증금 수도권 4억원 이하, 그 외 지역 3억원 이하 ■ 공인중개사가 확인(날인)한 전세계약 ■ 선순위채권 ≤ 주택가격의 60% ■ (선순위채권+전세보증금) ≤ 주택가격의 100%(아파트), 80%(주거용 오피스텔,연립,다세대), 75%(단독, 다가구)
대출금리	■ 공사 홈페이지에서 확인 가능 (자세한 내용은 해당 금융기관에 문의)

5 전세임대주택전세보증금반환보증

◈ 기존주택 전세임대사업* 시행자가 전세계약 체결을 위해 임대인에게 납입한 전세보증금을 상환 받지 못하는 경우 임대인의 보증금 상환의무를 책임지는 보증

* **기존주택 전세임대사업** : 사업시행자가 국민주택기금을 재원으로 기존주택에 대해 임차(전세)계약을 체결한 후 이를 저소득층에게 저렴하게 재임대하는 주거복지사업을 말함

보증대상	■ 기존주택 전세임대사업 수행을 위해 체결된 전세(임차)계약 ☞ 업무협약상의 요건(부채비율 90%미만 등)충족 조건
보증채권자	■ 기존주택 전세임대사업 시행자(LH, 지방공사)
주채무자	■ 임대인(주택소유자)
보증금액	■ 개별 임차계약의 임차계약서상 전세보증금
보증기간	■ 임차계약의 대항력·확정일자를 갖춘 날로부터 임차계약종료일까지
보증한도	■ 포괄보증금액 : 보증 가입기간내 신규체결 또는 갱신이 예상되는 임차계약의 전세보증금 총액 ■ 개별보증금액 : 임차계약서상 전세보증금

6 임차료지급보증

◈ 임대차계약을 체결한 임차인이 임대인에게 매월 지급하기로 약정한 임차료에 대하여 책임지는 보증

보증대상	■ 「주택법시행령」 제2조에 따른 공동주택(세대별로 구분등기 된 주택에 한함) ■ 「건축법시행령」 별표1 제14호나목에 따른 오피스텔 (세대별로 구분등기 된 경우에 한함)로 다음 각목 어느 하나에 해당하는 경우를 말함 가. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제9조에 따라 등록된 공인중개업자가 중개대상물 확인·설명서 등에 의하여 주거용으로 확인한 물건 나. 「주택법」에 따라 주택임대관리업자가 관리하는 물건 다. 「임대주택법」에 따라 주택임대사업자가 임대하는 물건 ■ 「건축법시행령」 별표1 제1호가목 및 다목에 해당하는 단독주택 및 다가구주택
보증채권자	■ 임대인(주택소유권자 또는 「주택법」 상 임대관리업자)
주채무자	■ 보증채권자와 임대차계약을 체결하는 임차인
보증금액	■ 임대차계약서상 임차료의 9개월~24개월분에 해당하는 금액
보증기간	■ 임대차계약 개시일(갱신계약 및 변경계약인 경우 그 갱신 또는 변경되는 계약기간의 개시일) 이전 보증서 발급시 : 임대차계약의 개시일 ■ 임대차계약 개시일 이후 보증서 발급시 : 보증서 발급일
보증한도	■ 주채무자별 30백만원

<별첨3>

감사초점별 감사방법 및 절차

□ 판단기준의 설정

○ 각 감사초점에 대한 측정·평가를 위하여 감사초점별 판단기준을 설정

감사초점	판단기준
①보증 상품이 일관되게 운영되고 있는가?	① 개인보증 상품의 보증심사 관련 사항들이 일관되게 적용되고 있다. ② 보증 상품별로 동일한 평가항목에 대하여 기준을 다르게 적용하고 있지 않다.
②보증 약관이 합리적으로 운영되고 있는가?	① 개인보증의 보증사고 기준과 보증이행청구 시점에 대하여 명확히 규정되어 있다. ② 전세보증금반환보증과 전세자금대출특약보증의 면책사항에 대한 범위가 일치하고 있다.
③보증상품이 고객에게 올바르게 안내되고 있는가?	① 정부정책 등의 변경에 따라 개인보증 상품과 관련된 내용이 자주 변경되었다. ② 변경된 사항에 대하여 홈페이지에 관련 내용이 반영되어 올바른 내용이 안내되고 있다.
④금융기관 별로 위탁업무가 일관되게 처리되고 있는가?	① 금융기관별로 업무위탁 협약 내용에 따라 적절히 처리되고 있다. ② 위탁업무 처리 현황이 모든 금융기관에 일관되게 적용되어 통일성 있게 처리되고 있다.
⑤부분보증에 따라 업무가 합리적으로 운영되고 있는가?	① 주택구입자금보증 관련 보증금액의 90%를 보증함에 따른 후속 조치가 적절하게 이루어졌다. ② 부분보증에 따른 보증이행 및 채권회수와 관련하여 보증채권자와의 회수 순위 등에 대하여 충분히 검토되고 있다.
⑥정부정책 이행에 따른 대외기관과의 협력이 원활하게 운영되고 있는가?	① 정부의 가계부채 대책과 관련하여 주택구입자금보증 발급시 한국주택금융공사의 보증 발급건수 확인이 적절하게 이루어지고 있다. ② 주택구입자금보증의 분양대급 납부비율 강화와 관련한 조치가 적절하게 이루어지고 있다.

□ 자료수집 및 분석계획

○ 감사목적 달성을 위해 검토사항별로 자료의 수집 및 분석방법을 정리

감사초점 1. 보증 상품이 일관되게 운영되고 있는가?

판단기준별 방법	감사자
[판단기준] 1.1.1. 개인보증 상품의 보증심사 관련 사항들이 일관되게 적용되고 있음 1.1.2. 동일한 평가항목에 대하여 상품별로 다르게 적용하고 있지 않음	○○○ 감사역
[실태] 1.2.1. 전세보증금반환보증, 임차료지급보증 등 개인보증 상품의 규정 및 시행세칙 검토 1.2.2. 개인보증 상품 보증 발급 심사 현황 자료 검토	○○○ 감사역
[원인] 1.3.1. 개인보증 상품에 대한 보증심사 관련하여 동일하지 않은 기준 적용 여부를 확인하기 위해 개인보증 제도 담당자 면담 1.3.2. 개인보증 상품 취급시 업무혼선 여부를 확인하기 위해 보증 발급 담당자 면담	○○○ 감사역
[영향] 1.4.1. 개인보증 상품에 대하여 동일하지 않은 기준 적용에 따른 영향 분석 1.4.2. 이상의 내용을 종합 분석하여 결과 정리	○○○ 감사역
[개선대안] 1.5.1. 개인보증 상품에 대한 일관된 기준 적용을 위한 개선 아이디어를 얻고, 감사실이 도출한 개선대안에 대한 의견을 듣기위해 개인보증 제도 담당자 면담	○○○ 감사역

감사초점 2. 보증 약관이 합리적으로 운영되고 있는가?

판단기준별 방법	감사자
[판단기준] 2.1.1. 개인보증의 보증사고 기준과 보증이행청구 시점에 대하여 명확히 규정되어 있다. 2.1.2. 전세보증금반환보증과 전세자금대출특약보증의 면책사항에 대한 범위가 일치한다.	○○○ 감사역
[실태] 2.2.1. 주택임차자금보증, 전세보증금반환보증 등 개인보증 상품의 약관 검토 2.2.2. 주택구입자금보증 등 개인보증상품 보증이행 사례 검토 2.2.3. 개인보증 약관 관련 질의회신 사항 검토	○○○ 감사역

판단기준별 방법	감사자
[원인]	
2.3.1. 전세보증금반환보증 약관 제정 시 특약보증에 대한 면책 기준을 확인하기 위해 개인보증 약관 담당자 면담 2.3.2. 개인보증 상품의 약관상 보증이행청구 시기에 대한 검토 내용을 확인하기 위해 개인보증 약관 담당자 면담	○○○ 감사역
[영향]	
2.4.1. 개인보증이 중복적으로 운영되는 경우 그에 따른 영향 등 분석 2.4.2. 이상의 내용을 종합 분석하여 결과 정리	○○○ 감사역
[개선대안]	
2.5.1. 개인보증 상품의 약관 상 불합리한 점을 개선하고 합리적으로 운영하기 위한 개선 아이디어를 얻고, 의견을 듣기위해 개인보증 제도 담당자 면담	○○○ 감사역

감사초점 3. 보증 상품이 고객에게 올바르게 안내되고 있는가?

판단기준별 방법	감사자
[판단기준]	
3.1.1. 정부정책 등으로 주택구입자금보증 등 개인보증 상품과 관련된 변경사항이 자주 발생함 3.1.2. 공사 홈페이지 및 보증상품 홍보자료 등에 관련 내용의 반영 여부를 확인함	○○○ 감사역
[실태]	
3.2.1. 공사 홈페이지 내용 확인 3.2.2. 개인보증 상품 안내자료 확인	○○○ 감사역
[원인]	
3.3.1. 개인보증 상품에 대한 변경사항이 홈페이지에 바로바로 반영되지 않는 원인을 파악하기 위하여 보증제도 담당자 및 홈페이지 관리자 면담	○○○ 감사역
[영향]	
3.4.1. 개인보증 상품이 고객에게 잘못 안내될 경우 발생 가능한 민원사항 분석 3.4.2. 이상의 내용을 종합 분석하여 결과 정리	○○○ 감사역
[개선대안]	
3.5.1. 개인보증 상품의 변경 시 즉시 안내될 수 있도록 개선 의견을 얻기 위하여 보증제도 및 홈페이지 관리자 면담	○○○ 감사역

감사초점 4. 금융기관 별로 위탁업무가 일관되게 처리되고 있는가?

판단기준별 방법	감사자
[판단기준] 4.1.1. 개인보증 관련 업무위탁협약서에 따라 금융기관이 적절하게 위탁업무를 처리하고 있다. 4.1.2. 금융기관 별로 위탁업무가 일관되게 처리되고 있다.	○○○ 감사역
[실태] 4.2.1. 위탁업무 처리 절차 확인 및 전산시스템 점검 4.2.2. 전세보증금반환보증의 채권양도통지업무에 대한 금융기관별 업무처리 현황 확인	○○○ 감사역
[원인] 4.3.1. 전세보증금반환보증의 채권양도통지업무에 대하여 금융기관별로 업무처리가 다르게 운영되는 이유를 파악하기 위하여 전산 담당자 면담	○○○ 감사역
[영향] 4.4.1. 금융기관 별 업무가 다르기 진행될 경우 발생 가능한 문제점 예측 4.4.2. 이상의 내용을 종합 분석하여 결과 정리	○○○ 감사역
[개선대안] 4.5.1. 채권양도통지 업무에 대한 일관된 방식 적용을 위한 아이디어를 얻고, 감사실이 도출한 개선대안에 대한 의견을 듣기위해 업무협약 담당자 면담	○○○ 감사역

감사초점 5. 부분보증에 따라 업무가 합리적으로 운영되고 있는가?

판단기준별 방법	감사자
[판단기준] 5.1.1. 정부의 가계부채 대책에 따른 주택구입자금보증의 90% 보증 관련 후속조치가 적정하게 처리되었다. 5.1.2. 부분보증에 따른 채권회수와 관련하여 분양대금반환채권 근질권 행사 등과 관련하여 보증채권자와의 관계가 명확하다.	○○○ 감사역
[실태] 5.2.1. 주택구입자금보증의 90% 보증과 관련한 규정 변경사항 확인 5.2.2. 주택구입자금보증 관련 분양대금반환채권의 근질권 실행 관련 규정 확인	○○○ 감사역
[원인] 5.3.1. 주택구입자금보증의 부분보증과 관련하여 근질권 실행에 따른 채권회수의 적정성을 확인하기 위해 보증 제도 담당자 면담	○○○ 감사역

판단기준별 방법	감사자
[영향] 5.4.1. 주택구입자금보증 보증사고 발생 시 채권회수와 관련하여 보증채권자와의 의견 불일치 발생 가능성 예측 5.4.2. 이상의 내용을 종합 분석하여 결과 정리	○○○ 감사역
[개선대안] 5.5.1. 주택구입자금보증 분양대금반환채권 근질권 행사와 관련하여 감사실이 도출한 개선대안에 대한 의견을 듣기위해 보증제도 및 보증관리 담당자 면담	○○○ 감사역

감사초점 6. 정부정책 이행에 따른 대외기관과의 협력이 원활하게 운영되고 있는가?

판단기준별 방법	감사자
[판단기준] 6.1.1. 정부의 가계부채 대책과 관련하여 주택구입자금보증 발급시 한국주택금융공사의 보증 발급건수 확인이 적절하게 이루어졌다. 6.1.2. 주택구입자금보증의 분양대급 납부비율 강화와 관련한 조치가 적절하게 이루어졌다.	○○○ 감사역
[실태] 6.2.1. 보증건수 합산 관련 규정 완비 및 개인정보 이용과 관련한 조치사항 확인 6.2.2. 보증건수 확인을 위한 한국주택금융공사와의 전산시스템 개발 완료 여부 확인	○○○ 감사역
[원인] 6.3.1. 정부의 가계부채 대책 발표에 따른 이행사항을 확인하기 위하여 보증제도 담당자 및 전산 담당자 면담	○○○ 감사역
[영향] 6.4.1. 정부의 대책에 따른 후속조치가 미흡할 경우 정부 정책과 다르게 보증이 발급될 가능성에 대한 분석 6.4.2. 이상의 내용을 종합 분석하여 결과 정리	○○○ 감사역
[개선대안] 6.5.1. 보증건수 합산 관련 조치사항과 주태구입자금보증 분양대급 납부 강화에 따른 조치사항에 대한 감사실 개선안에 대한 의견을 듣기 위해 보증제도 및 보증관리 담당자 면담	○○○ 감사역