

# 건설공제조합의 보증 심사와 그 역량 강화 과제

이 정 관 | 건설공제조합 보증사업부장

보증 심사란 보증기관이 보증을 인수할지 여부와 보증을 인수할 경우 그 조건(보증 인수 조건)을 결정하기 위한 판단 과정이라고 할 수 있다. 보증을 한다는 것은 보증에 따르는 '리스크를 부담하는' 것을 의미하므로, 보증 심사를 달리 표현하면 보증에 내재된 리스크를 측정하고 판단하여 그에 부합하는 인수 조건을 정하는 일이라고도 할 수 있다.

## 보증 심사로 역선택 감소시켜

보증 인수 과정에서 보증기관은 필연적으로 역(逆)선택(adverse selection)의 문제에 직면하게 된다. 역선택이란 정보가 부족한 보증기관이 바람직하지 못한 선택을 하는 것을 의미하는데, 이는 보증 대상이 되

는 채무자나 사업에 대한 정보가 충분하지 않아 발생하는 현상이다. 즉, 보증기관이 보증 대상에 대한 정보 부족으로 평균적인 수준으로 보증 인수 조건을 정할 경우 상대적으로 위험이 낮은 보증은 인수하지 못하고, 위험이 높은 보증 위주로 인수하게 될 개연성이 높아지는 것이다.

보증기관의 보증이 보증 사고와 보증금 대급으로 이어질 경우에는 보증기관의 손실을 가져오고, 이에 따른 수수료 인상과 고객 부담 가중, 우량 고객의 상실이라는 악순환을 초래할 수도 있다. 그러므로 보증기관은 역선택을 최소화해야 하는 과제를 안고 있다. 보증 심사는 보증을 신청하는 채무자와 보증 대상이 되는 사업에 대한 심사를 통하여 역선

택을 감소시키는 기능을 한다. 역선택을 완전히 극복하는 것은 불가능하지만, 보증기관과 고객 간의 정보 불균형을 완화해 보증의 리스크를 측정하고 보증 인수 조건에 반영할 경우 역선택 가능성을 줄일 수 있다.

## 보증 심사는 보증기관의 핵심 역량

보증기관마다 보증 리스크를 판단하는 기준이 다르므로, 당연히 보증 심사 결과도 달라질 수밖에 없다. 비효율적인 보증심사 결과는 보증기관에 돌아갈 것이다. 보증 리스크를 과대 평가하여 높은 가격을 책정할 경우 고객의 이탈을 초래하고, 리스크를 과소 평가하여 적정한 수준보다 낮은 가격으로 보증을 인수할 경우에는 보증기관의 손실로 이어질 것

**경영 정보**

이기 때문이다. 따라서 보증 심사는 고객의 확보나 보증 실적, 나아가 보증기관의 재무 건전성을 좌우하는 요소로서 보증기관의 경쟁력을 좌우하는 핵심 역량이라고 할 수 있다.

**보증 심사의 종류**

보증 심사에 대한 명확한 이해를 위해 다양한 기준에 따라 보증 심사를 구분해볼 수 있다. 먼저, 심사 영역에 따라 채무자 심사와 사업성 심사로 구분할 수 있다. 채무자 심사가 보증을 신청하는 채무자의 신용이나 공사이행 능력에 대한 평가가 주가 되는 데 비해, 사업성 심사는 보증 대상이 되는 사업 자체의 리스크를 주로 평가한다.

보증 신청 후 보증 발급시까지의 심사 과정을 ‘협의의 보증 심사’라고 한다면, 채무자 신용에 대한 정기적인 평가와 상시적인 조사 과정, 즉 사전 심사까지를 포괄하면 ‘광의의 보증 심사’라고 할 수 있다.

심사 방법에 따라서는 심사 모델에 따라 객관적으로 심사하는 ‘객관적 심사’와 심사 주체의 주관적 판단으로 심사하는 ‘주관적 심사’로 구분하거나, 심사에 활용되는 정보를 특정 시점 기준으로 적용하는가, 심사 시점을 기준으로 최신 정보를 반영하는가의 차이에 따라 ‘정태적 심

사’와 ‘동태적 심사’로 구분할 수 있다. 그리고 심사에 활용되는 수단을 기준으로 ‘서류 심사’와 ‘현장 심사’등으로 구분할 수도 있다.

효율적인 보증 심사를 위해서는 개별적인 공사나 보증의 성격에 맞는 심사 방법이 적용되어야 하며, 현실적으로는 여러 심사 방법을 복합적으로 적용해야 할 경우가 많다.

**건설공제조합, 건설 보증에 특화**

건설공제조합은 건설 보증을 전문적으로 취급하는 보증기관이다. 내년으로 설립 50년을 맞는 건설공제조합은 건설 보증 심사에 있어서 축적된 경험과 노하우를 보유하고 있다. 후자는 조합원을 대상으로 보증을 한다는 특성 때문에 효율적인 심사가 이루어질 수 있는지에 대해 의구심을 나타내기도 한다. 그러나 조금만 살펴보면 건설공제조합의 이러한 특성은 보증 심사에서 강점으로 작용하는 것을 알 수 있다.

보증의 리스크를 판단하는 일은 제한된 시간 내에 제한된 정보를 토대로 이루어져야 하며, 많은 경우에 이러한 판단은 쉬운 일이 아니다. 그에 비해 보증 심사의 결과는 보증기관의 큰 손실로 이어질 수도 있다. 건설공제조합은 소수의 특정 건설업체를 고객으로 하고 있어 건설업체

와의 지속적인 관계를 통해 축적된 정보를 보증 심사에 활용할 수 있다. 정기적인 신용 평가와 상시적인 신용 조사를 통해 축적된 정보와 건설 보증에 특화된 경험으로 건설공제조합은 보증 리스크에 대해 단편적인 판단이 아니라 종합적인 판단을 하는데 보다 유리하다고 할 수 있다.

**조합의 보증 심사는 진화 중**

건설공제조합의 보증 심사는 보증의 대상이 되는 사업의 구조가 복잡해지고 건설보증시장의 환경이 변화됨에 따라 진화되어 왔고, 또 진화해가고 있는 중이라고 할 수 있다. 건설공제조합의 보증 심사 체계는 일반 심사와 특별 심사, 그리고 심층 심사로 이루어져 있다. 보증의 종류가 다양해지고 고액·고위험 보증이 증가함에 따라 일반적인 심사로 보증 리스크를 제대로 측정할 수 없는 한계가 나타나게 되었다. 이에 따라 건설공제조합은 특정 보증에 대하여 특별 심사 기준을 신설하여 보증 리스크를 측정하고 있으며, 이에 더하여 고액·고위험 보증에 대해서는 전문심사역으로 구성된 심사역협의회와 별도의 보증심사위원회를 통하여 심층 심사를 하고 있다.

일반 심사는 영업점에서 모든 보증에 대하여 실시하며, 계약서나 관

건설공제조합의 보증 심사 체계				
심사 체계	심사 대상	심사 내용	심사 방법	심사 주체
심층 심사	고객·고위험 보증	채무자 + 사업성	정태적 + 동태적 객관적 + 주관적 서류 + (현장) + 기타	본부 (심사역협의회) (심사위원회)
특별 심사	특정 보증	채무자 + (사업성)	정태적 + (동태적) 객관적 + (주관적) 서류 + (현장)	영업점 (평가 모델)
일반 심사	전 보증	채무자	정태적 객관적 서류	영업점

계 법령 등에 의하여 보증의 적정성과 보증의 제한 사항 등을 서류 위주로 심사한다. 대부분의 보증에서는 정태적인 심사에 따라 심사가 이루어진다. 특별 심사는 공사이행 보증, 고객의 민간 보증 등 리스크가 크거나 고객 보증인 특정한 보증에 대하여 적용하고 있으며, 보증별로 특별 심사 기준을 정하여 개별 보증별로 위험 요인을 반영하는 항목으로 심사를 진행하고 있다.

특별 심사는 조합원의 신용도와 계약 내용 등 리스크를 평가하는 심사 기준에 따라 객관적 심사를 주로 하나, 사안에 따라 현장 조사를 실시하거나 지점장의 주관적 평가로 일부 보완하고 있다. 특별 심사 결과는 리스크에 부합하는 추가 수수료나 담보 등 보증 인수 결정에 근거로 활용된다. 심층 심사는 고객·고위험 보증에 대하여 심사 단계 확대와 심도 있는 심사를 통하여 리스크 관리

를 강화하기 위한 목적으로 도입되었다.

정태적인 보증 심사의 한계를 극복하기 위하여 최근의 신용 정보 등을 활용한 동태적인 채무자 심사로 심사의 적시성을 확보하고 있다. 심층 심사의 최종적인 주체는 보증심사위원회이며, 사전에 전문심사역으로 구성된 '심사역협의회'에서 리스크 측정을 지원하고 있다. 보증 심사 결과는 보증 인수 여부를 판단하고 보증 인수 조건을 조정하는 자료로 활용된다.

### 심사 주체의 역량 강화 필요해

보증기관은 핵심 역량이 되는 보증 심사 역량 강화를 위해 지속적인 노력이 필요하다. 보증 심사 역량 강화를 위해서는 다음과 같은 사항이 필요할 것으로 판단된다.

첫째, 건설공사 현장에 대한 심도 있는 이해가 필요하다. 법적인 사항

뿐만 아니라, 공사의 사업 구조와 자금 흐름, 공사 관행 등도 보증 리스크에 영향을 크게 미치기 때문이다. 이는 개별 보증의 심사 과정에서뿐만 아니라 심사 모델의 개발을 위해서도 매우 필요한 사항이다.

둘째, 사전 심사를 강화할 필요가 있다. 효율적인 보증 심사는 개별 사업에 대한 심사만으로는 불충분하며, 당해 기업의 상황을 종합적으로 반영할 필요가 있다. 이를 위해서는 상시적으로 고객에 대한 신용을 모니터링하고 이를 보증 심사에 반영해야 할 것이다.

셋째, 보증 심사 모델과 기법을 지속적으로 개선해 나가야 한다. 다양해지고 있는 보증과 공사 특성을 반영하여 과학적이고 선진적인 심사 방법의 개발이 필요하다. 그리고 이와 함께 보증 후에 보증을 관리하는 다양하고 창의적인 리스크 관리 기법의 개발도 필요하다.

마지막으로, 심사 주체의 경험과 역량이 중요하다고 할 수 있다. 효율적인 보증 심사는 정교한 심사 모델만으로는 충분하지 않으며, 결국 심사 주체의 지식과 경험과 판단에 의해서 가능하다고 할 수 있다. 이를 위해서 보증기관 구성원들의 심사 역량 강화를 위한 지속적인 노력이 필요할 것이다. CERIK