

부실채권방지과 거래처관리 전략

영업은 전쟁이다. 마켓웨어 확대, 100%수금, 이익 극대화시키는 전쟁, 이겨야 살아 남을 수 있고 Long Run 받을 수 있다. 부실방지 1건이 1년 헛장사 부실방지가 바로 채테크, 100%추심이 채테크, 법을 알고 최대한 응용하는 것이 채테크, 정보가 재산이다. 재무를 알면 기업이 보인다.

채권관리 Slogan

1. 부실채권 단 1건이 1년 헛장사! 회사재산손해, 관리 자책임추궁?
2. 사고예방과 신용조사평가
3. 확실한 계약관리와 담보관리, 여신한도관리 철저
4. 임의회수, 강제회수 100%회수로 손실 줄이자
5. 채권관리 지식의 부족은 회사재산과 개인재산의 큰 손실을 초래한다. 지속적인 교육으로 채권관리 능력을 향상시켜 회사발전, 개인의 발전 Long run 하자

제1부 시간과 돈을 벌어주는 e비즈니스시대

정보의 바다 인터넷은 짧은 시간에 수많은 필요 정보 수집, 분석, 활용할 수 있는 찬스를 제공한다. 경제 동향, 실시간 주식시세 시장, 경제와 뉴스, 전문업체의 기업신용조사평가 내용 등 (cretop, 신용보증기금자료), 개인신용정보, 물가정보, 법률정보, 기상정보

- 필요한 정보의 신속한 전달, 홍보, 전송 및 수신활용
- 물류-매체광고-텔레마케팅-e마케팅으로 초스피드(speed)
- 화상회의 및 상담
- 인터넷 수주 및 상담, 계약체결

- 소비자상담과 피해구제

제2부 거래처개설과 신용조사평가실무

- 기업의 재무상태, 자기자본비율, 영업이익증감, 외상채권회수상태
- 경영주에 대한 신용, 영업현장 분위기 조성, 임직원의 근무자세
- 부실징조의 사전조사.....

『외상거래, 금전거래를 하게될 기업체 유통업자 개인을 포함한다』

- 기업의 외관(빌딩, 매출액...)을 너무 믿지 말고 내부적 신용력을 조사, 분석, 평가해야 한다
- 사람도 외모(사치스런 액세서리, 자동차, APT...)를 믿지 말고 인격과 인간성, 능력, 재력, 건강상태를 깊이 조사해야 한다

제1장 우량 거래의망자 선정

1. 대상자 탐색 및 선별

- (1) 기존 사업경험자
- (2) 공직자, 직장퇴직자
- (3) 동종업 경험자
- (4) 기타, 부업희망자

2. 최종거래처선정 (지역별)작업

- (1) 돈 벌려는 사업의욕이 강한자, 특히 자수성이 해야 할 자
- (2) 담보능력이 있는자, 본인소유나 타인의 협조를 받을 수 있는 자
- (3) 운영자금 조달능력이 있는자, 자기자본이 최소한 35-50%준비
- (4) 조직활성관리능력이 있는자(직원동기부여, 리더쉽),조직원을 열심히 일하게 만드는 지혜와 리더쉽을 가진 자
- (5) 사생활이 건전한자, 수신제가후 치국평천하, 집안이 평안해야 사업과 직장 일을 잘 할 수 있다
- (6) 정도(正道) 경영으로 성공가능한자(매출, 수금, 비용...)
- (7) 윤리경영으로 직원만족, 고객만족 시키고 이익을 극대화, 계속 성장할 수 있는 자

3. 거래처 사장의 정신자세

- 형그리정신
- 일인자의 정신
- 준비하는 정신, 불황을 늘 대비하는 자세
- 철저한 프로정신, 실적으로 사람을 평가받겠다는 자세
- 먼 훗날에 자신의 이름을 자신있게 남기려는 자세
- 꾸준히 자신의 지식과 능력을 개발하는 자세,
- 모든 일을 과학적으로 계획, 실천, 분석, 평가, 새롭게 도전

제 2 장 신용조사 및 평가 실무

- 밑지 말자-

1. 부실채권을 사전에 예방하면서 영업을 활성화시켜야 한다. 거래개설 전에 경영주에 경력·재정능력, 범법사실 등을 철저히 신용조사해야 한다. 믿는

도끼에 발등 찍힌다.

『상대를 알고 자신을 알면 모든 전쟁에 이길 수 있다』

1) 조사항목 4C

항목	세부사항체크
① 경영자의 인격 (Character)	<ul style="list-style-type: none"> • 학력, 경력 등 개인이력, 사업경력 • 교우관계, 동업자, 아는 사람들의 세평 • 가족사항, 종, 사회활동, 봉사단체활동 • 성실성, 신뢰성 • 신용조회 - 부도경험, 전과기록?
② 경영자의 능력 (Capacity)	<ul style="list-style-type: none"> • 경영능력이 있는가? • 장래의 목표와 계획 • 동업종에 대한 경험 및 어느정도 알고있는지의 여부 • 리더쉽의 유무 • 추진력과 책임감
③ 재정능력 (Capital)	<ul style="list-style-type: none"> • 자본조달 - 은행, 신용금고, 보험회사, 새마을금고 등 • 자산·부채 상황 • 담보제공 능력 - 본인, 타인 • 은행 신용도
④ 경영관리와 사업 현황(Condition)	<ul style="list-style-type: none"> • 거래처의 조직능력, 인력확보, 기동력 • 과거의 경영실적 - 수출, 내수 • 경쟁상대는? • 판촉활동 계획
⑤ 기타	<ul style="list-style-type: none"> • 거래동기조사 - 시기성 • 명의인과 실제운영인과 관계 및 사유

2) 조사기법

- ① 공부열람 : 부동산, 주민등록초본, 등본, 등기부등본·재산세과세증명·토지대장·가옥대장
- ② 주위의 세평 : 평판 및 사회적 지위
- ③ 거래은행 조회 : 거래년수·어음사고유무·평균잔고, 신용카드 거래내역, 대출내역
- ④ 면담조사 : 인품·건강·생활환경·취미 등
- ⑤ 기타 : 감정원·신용조사전문업체·신용평가회사·감정평가사

3) 거래처 재산과 신용의 조사 철저

거래처가 도산의 위험성이 감지될 경우 거래처의 재산일체와 경제적 신용과 변제능력 등의 신용상태를 재조사, 대응책을 강구하여야 한다.

(1) 재산조사 방법

항목	세부사항체크
① 거주지 조사	<ul style="list-style-type: none"> • 개설시 구비된 서류에 의한 소재지 파악 • 주민등록번호를 알 경우 동사무소 경찰서 • 컴퓨터추적 의뢰 • 전화번호를 통한 소재지 파악 • 사업자등록번호를 통한 파악 • 차량번호에 의한 파악 • 의료보험 청구서 • 주민세 • 전기료 납부청구서
② 서류에 의한 재산 조사	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산등기부등본(토지·건물) ~ 법원·등기소 • 토지대장, 건축물관리대장 - 구·시·군·읍·(면)사무소 • 재산세 과세증명 - 동사무소 • 전화가입원부 - 해당 전화번호 관할 전선전화국 • 차량등록원부 - 해당차량 관할 차량등록사업소 • 기타 - 회사의 봉급, 임대보증금 등
③ 탐문에 의한 실거주지와 재산조사	<ul style="list-style-type: none"> • 사업장이나 주소지 주위지역 탐문(식당, 다방...) • 가족관계(자녀의 학교관계, 예비군 민방위관계 등)를 면밀히 파악하면 상당한 효과

(2) 재산조사 대상

항목	조사내용
대차대표 조사	자산계정종 특히 부동산, 자동차, 외상대금, 은행예금, 상품, 외상매입금, 임대보증금 등 조사
부동산	무서의 과세대장열람 - 부동산의 소유유무조사, 과세 대상에는 토지대장 및 가옥대장이 있고, 소유자·지목·가옥번호·평수·과세를 위한 평가가액 등이 기재되어 있다.
자동차	차량등록원부 열람, 소유주 확인
은행예금	거래은행 조회
전화가입권	전화가입원부 열람
외상대금	채무자의 장부, 경리부, 동업자의 품문, 외상거래처방문, 정보에 의한 확인
기타 비품 및 재고현황파악	고가의 비품 - 에어컨, 피아노, 컴퓨터, 오디오... 기계설비 등

(3) 거래처유형(개인·법인) 소재파악 및 재산조사

종류	수단	체크포인트	방 법
① 개인 소재	주민등록번호 최후주소지와 성명	<ul style="list-style-type: none"> • 법무사발행의 이해관계 사실확인서 및 채무명의(판결문, 공증부도어음, 가처분명령문, 인낙화해 조서 등)의 지참 • 사문서로서는 계약서, 보증서 등을 지참 • 주소의 확인 	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 각 읍·면·동사무소에서 주민등록색인부를 열람하거나 주민등록등본(호적등본)을 교부해 본다. • 관공서의 신원입력사항체크
	전화번호와 성 명	<ul style="list-style-type: none"> • 최후주소지의 조사 	<ul style="list-style-type: none"> • 계약시 지역전화번호부의 열람 → 주민등록색인부의 열람·추진불가
	명 함	<ul style="list-style-type: none"> • 자택 또는 회사주소를 파악 확인 전화번호 추적 	<ul style="list-style-type: none"> • 거래계약시 상대회사 대표자의 명함을 교환의 방식으로 자연스럽게 입수
	각종인명사진	<ul style="list-style-type: none"> • 주소, 학교, 연고지의 파악 	<ul style="list-style-type: none"> • 거래시, 관심을 가지고 채무자가 소속된 단체 혹은 조직 등을 파악해 들것
	신용카드	<ul style="list-style-type: none"> • 카드대금결제 주소의 파악 	<ul style="list-style-type: none"> • 백화점, 신용카드사의 고객 담당창구의 이용이나 신용카드 조회기로 조회하면 신용불량 상태 파악 가능
② 개인 재산의 조사	경찰의신원 조회	<ul style="list-style-type: none"> • 형사피의자(수표부도, 피고소인) 인지의 여부 	<ul style="list-style-type: none"> • 정상적인 방법으로는 실행불가
	조직편성표, 단체활동	<ul style="list-style-type: none"> • 예비군(민방위) 중대, 종교단체, 조합원, 라이온스, 로타리, 제이시클럽 등의 조사 	<ul style="list-style-type: none"> • 거래계약시취미, 고향, 종교등의 여부를 파악한 후 해당지역의 조직가입 여부를 조사
	사용자입력 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 전기, 수도, 가스, 의료보험 등의 가입내역을 통한 주소의 파악 	<ul style="list-style-type: none"> • 각 관계기관의 지인(知人)을 통한 협조요망 정상적인 방법으로는 불가
	등기부등본	<ul style="list-style-type: none"> • 소유권의 파악 및담보설정 유무의 확인 	<ul style="list-style-type: none"> • 목적물 소재지의 각 관할등기소
	토지(가옥, 임야대장)	<ul style="list-style-type: none"> • 소유권 유무현황의 조사 	<ul style="list-style-type: none"> • 관할구청, 면, 읍사무소
	재산세(농지세)과세증명원	<ul style="list-style-type: none"> • 채무자의 소유재산 파악 	<ul style="list-style-type: none"> • 정상적인 방법으로는 불가 • 동사무소의 지인(知人)을 통할수 밖에 없음
	지방세과세 대장	<ul style="list-style-type: none"> • 취득세, 자동차세, 유흥음식세, 도축세, 면허세 등의유무확인 	<ul style="list-style-type: none"> • 유흥음식세는 각 관할세무서에서 그 외는 각 관할구청에서 납세내역을 조사
각종등록부	<ul style="list-style-type: none"> • 자동, 전화가입권, 기타 부채재산권(특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등)의 유무 조사 	<ul style="list-style-type: none"> • 자동차: 각 관할등록 사무소 • 전화가입권: 각 지역 전화국 • 기타는 해당 소관사무소에서 조사 	
주식, 채권	<ul style="list-style-type: none"> • 유무와 그 액수의 조사 	<ul style="list-style-type: none"> • 주주명부 등을 열람파악 	

③ 법인 소재 및 재산 파악	법인등기부등 본	• 회사의 인적구성, 자본액 및 본·지점의 소재파악	• 서울 : 민사지원 서부지 원내 상업등기소 • 지방 : 각, 상업등기소
	사업자등록 사본	• 비법인사업체의 주소 파 악	• 관할세무서
	법인세과세 대장	• 법인세납부내역의 파을 통한 회사자산의 조사	• 해당관할세무서에 연구 자가 있어야 가능(원칙 적으로는 불가능)
	회사연감(연 설인명감)	• 본·지점, 공장, 이사 진의 주소 및 재무상태 의 파악	• 대한건설인협회 발행, 건설인명감의 열람
	전문신용평 가기관	• 한국신용평가(주)의 기 업신용평가자료의 분석 • 신용보증기금의 신용 평가 의뢰	• 수수료 납부하여 조사 의뢰

3. 재무비율 분석과 부실징후 예측

1) 유동성

기업의 단기채무 지불능력을 나타낸다.

- 유동비율 = $\frac{\text{유동자산}}{\text{유동부채}} \times 100$ 표준비율 : 200% 이상
- 당좌비율 = $\frac{\text{당좌자산}}{\text{유동부채}} \times 100$ 표준비율 : 100% 이상

2) 안정성

기업의 장기적인 지불 능력을 나타낸다.

- 부채비율 = $\frac{\text{부채}}{\text{자기자본}} \times 100$ 표준비율 : 100% 이상

※ 이자보상비율 = $\frac{\text{이자+법인세지급전이익}}{\text{이자비용}}$

표준비율 : 동종업계 평균이상 1보다 크면 클수록 좋다.

- 고정비율 = $\frac{\text{고정자산}}{\text{자기자본}} \times 100$ 표준비율 : 100% 이상
- 고정장기적합율 = $\frac{(\text{고정자산}+\text{투자자산})}{(\text{자기자본}+\text{고정자산})} \times 100\%$

표준비율 : 100% 이하

100%가 넘을 경우 유동부채를 고정자산에 투자한 결과가 된다.

• 자기자본비율 = $\frac{\text{자기자본}}{\text{총자산}} \times 100\%$

표준비율 : 동종업계 평균 이상

3) 수익성

기업의 수익성을 판단하는 지표

① 총자산 순이익율 = $\frac{\text{순이익}}{(\text{기초총자산}+\text{기말총자산})/2} \times 100\%$

표준비율 : 동종업체 평균 이상

② 매출순이익율 = $\frac{\text{순이익}}{\text{매출액}} \times 100\%$

표준비율 : 동종업체 평균 이상

4) 활동성

총자산 이용의 효율성을 나타내는 지표

• 총자산 회전율 = $\frac{\text{매출액}}{(\text{기초총자산}+\text{기말총자산})/2}$

표준비율 : 동종업체 평균 이상

• 자기자본 회전율 = $\frac{\text{매출액}}{(\text{기초자기자본}+\text{기말자기자본})/2}$

표준비율 : 동종업체 평균 이상

• 경영자본 회전율 = $\frac{\text{매출액}}{(\text{총자산}-\text{투자자산}-\text{건설중인자산})}$

(총자산-투자자산-건설중인 자산)은 기초, 기말의 평균

표준비율 : 동종업체 평균 이상

• 매출채권 회전율 = $\frac{\text{매출액}}{(\text{기초매출채권}+\text{기말매출채권})/2}$

표준비율 : 동종업체 평균 이상

• 재고자산 회전율 = $\frac{\text{매출액}}{(\text{기초재고자산}+\text{기말재고자산})/2}$

표준비율 : 동종업체 평균 이상

5) 성장성

기업의 경영상태가 적절히 유지되는지를 나타내는 지표임.

$$\text{매출액 증가율} = \frac{\text{당기매출액}}{\text{전기매출액}} \times 100\%$$

표준비율 : 동종업체 평균 이상

$$\text{순이익 증가율} = \left(\frac{\text{당기순이익}}{\text{전기순이익}} - 1 \right) \times 100\%$$

표준비율 : 동종업체 평균 이상

6) 생산성(제조업)

기업의 경영 활동이 어느정도 능률적으로 이루어졌는가를 측정하는 지표

$$\text{부가가치율} = \frac{\text{부가가치}}{\text{매출액}} \times 100\%$$

표준비율 : 동종업체 평균 이상

※ 부가가치 = 매출액 - 직, 간접 비용중 모든 중간소비
 = 임금 + 감가상각비 + 제세공과 + 이자 + 배당금 + 사내유보

$$\text{설비투자효율} = \frac{\text{부가가치}}{\text{유형자산-건설중인자산}} \times 100\%$$

표준비율 : 동종업체 평균 이상

$$\text{인당 부가가치} = \frac{\text{부가가치}}{\text{근로자수}}$$

표준비율 : 동종업체 평균 이상

제2장 근저당 설정관리 실무

1. 근저당의 효력

(우선변제권, 경매청구권, 배당참가권)

2. 근저당권 설정과 사후관리

(1) 물건현황파악

- ① 현장답사와 권리분석
- ② 시가, 선순위 파악(세입자, 권리자)
- ③ 등기부등본 상 하자여부 파악
- ④ 담보 적격여부 판단 - 주변환경조사

(2) 감정평가의뢰

- ① 자사전문감정실시
- ② 감정평가사무소 및 감정원에 감정의뢰(회사방침상)
- ③ 담보설정액 1차 산정

(3) 설정서류징구

- ① 구비서류징구
- ② 서명 등 자필날인은 직접 - 특히 담보제공자의 자필서명
- ③ 근저당권 설정에 따른 연대보증서 징구가능

(4) 설정여부 결정

- ① 서류 및 담보의 하자여부 검토
- ② 대지와 건물에 대하여 공동담보 설정
- ③ 지상권설정

(5) 설정등기

(6) 등기부등본 확인, 담보서류일괄 File 관리

(7) 1년에 1회정도 사후관리가 필요

- ① 설정된 건물을 헐고 증·개축가능
- ② 지상에 신축건물을 타업체에 근저당설정 가능
- ③ 대책을 세워야 한다.

3. 담보로서 적합하지 못한 부동산

- 1) 임야: 실제 유동성과 환가성이 적음. (예외있다)
- 2) 시찰, 학교 등 특수용도로 건설된 건물 및 대지
- 3) 사도, 하천 등 환각 어렵고 사용가치가 적은 토지
- 4) 사찰소유임야, 교회소유재산, 사립학교명의 부동산 등 재단법인, 학교법인, 비영리사단법인이 소유한 부동산. (관할관청의 허가필요)

5) 종중재산

- ① 종중규약 및 종중의 다수결에 의하여 담보취득이 가능하다.
- ② 경매시에 회원들의 민원 등으로 경락가가 낮아질 수 있다.
- ③ 개인명의로 되어있는 종중재산도 명의위임의 효과만 있는 경우 주의를 요한다.
- 6) 공부와 일치하지 않는 건물 및 토지
- 7) 농지, 개발제한구역내의 토지, 건물 등 법령이나 기타의 이유로 사용수익이 현저하게 제약되어 있는 부동산
 - ※ 농지 : 경락확정시에 농지매매증명, 자경농지증명 등이 있어야 확정되므로 인수가 쉽지 않고 지역사회 정서상 경락도 쉽지 않다.
 - ※ 개발제한구역내의 토지 : 개발제한구역 내에서는 지정목적에 위배되는 건물의 신축, 증축물의 설치, 토지의 형질변경 등이 규제되어 환가성 적고 유동성이 낮다.
 - ※ 도시계획에 편입되어있는 토지 : 앞으로 국가의 토지수용대상 이 되든지 도시계획 취소시 농지 등으로 될 것이므로 주의를 요한다.
- 8) 소송이나 기타 분쟁중에 있는 부동산
- 9) 가등기, 가압류, 압류 등이 설정되어 있는 부동산
- 10) 대지 위에 미등기 건물이 있는 부동산 : 법정지상권 발생 우려

4. 근저당 취득시 구비서류

(* 법무사에서 요구한다. 등기상 필요)

5. 근저당권 설정등기후 사후관리

- 1) 설정 등기시 기록의 정확여부 확인
- ① 등기 등록필증에 등기등록필 표시, 등기등록관서의 관인날인
- ② 근저당권 설정계약서의 각 장에 등기등록관서의 관인날인

③ 근저당권의 순위표시

④ 채무자, 채권자, 근저당권설정자 채권 최고액 등의 표시

2) 담보물건 변동사항에 대하여 조치

- (1) 나대지상에 건물신축
- (2) 토지수용
 - ① 근저당권자는 물상 대위권을 행사할 수 있다.
 - ② 물상 대위권을 행사하기 위해서는 보상금 등이 지급되기전 압류하여야 한다. (채무 명의 없이도 압류가 가능하다)
- (3) 건물증축 및 개축
 - ① 외관상 독립적 이용가치가 있거나 증축전의 건물과 외관상 동일성을 인정할 수 없는 경우는 증축건물에 대하여 추가 근저당권 설정
 - (4) 건물 멸실

제3장 양도담보와 질권

1. 동산 양도 담보

1) 설정방법

- ① 채권자와 채무자 또는 제3자간에 채무자 또는 제3자가 동산물건을 채권자에게 양도하고 채무 불이행시는 그 동산물건으로부터 채무의 변제를 받기로 하는 계약을 체결한다.
- ② 동산물건의 공시 방법인 인도를 받는다. (점유개정, 소유권은 채권자가 가지며 물건은 계속 양도담보 제공자가 점유하고 사용)

2) 실행

- 처분 정산형 : 담보물건을 제3자에게 매각하여 한가하고 정산하는 방법으로 실행
- 취득 정산형 : 담보물건의 가격을 평가에 의하여 정하고 그 담보물건을 확정적으로 담보권자에게 귀속

2. 질권 설정

1) 질권의의

- ① 채권의 담보로서 채권자와 질권 설정자 간의 질권 설정 계약을 체결
- ② 채무자 또는 제3자(질권설정자)로부터 담보의 목적물을 인도받아 변제가 있을 때까지 유치
- ③ 채무의 이행을 간접적으로 강제함
- ④ 채무가 변제되지 않을 때에는 그 담보물건을 처분하여 우선변제를 받을 수 있는 담보 물건이다.

2) 질권의 종류 (전당포 사례)

- ① 동산질권
 - 카메라, TV, 시계 등 동산을 담보 목적물로 하는 것
 - 단, 양도가 가능하고 압류 금지물이 아니어야 함.
- ② 권리질권
 - 채권, 주식, 예금 등 양도가 가능한 재산권을 담보의 목적물로 하는 것

3) 효력은 우선변제권 있다

- ① 담보되는 채권의 범위 : 원본, 이자, 위약금, 질권 실행비용, 목적물 보존비용 손해배상금
- ② 목적물 : 양도된 물건 전부

4) 소멸

- ① 피담보 채권이 변제 기타의 사유로 소멸하였을 때
- ② 담보 목적물을 질권 설정자에게 반환한 때 질권자는 변제가 완료가 된 때에 한하여 반환하며 일부 변제로는 반환되지 않음.

제4장 보증설정 절차 및 방법

1. 보증채무의 의의 및 효력

보증계약에 의하여 주채무자가 채무를 불이행시에 주채무자를 대신하여 채권자에게 이행할 책임을 지는 것을 말한다.

2. 단순보증과 연대보증의 비교

구분	단순보증	연대보증
보증성 관계	◆ 보증성이 있음 - 보증성에 의하여 주채무자가 채무를 이행하지 않을시 보증인에 자불책임이 있음. 보증인에게 최고의 항변권, 검색의 항변권이 있다. • 최고의 항변권 - 채권자의 보증인에 대한 청구에 대하여 보증인은 주채무자에게 먼저 청구할것으로 항변할 수 있다. • 검색의 항변권 - 재산압류시 보증인은 먼저 주채무자의 재산에 대하여 집행할 것으로 항변할 수 있다.	◆ 보증성이 없음 - 주채무자와 연대하여 채무를 부담하는 것임으로 주채무자와 연대보증인은 지 불책임에 있어 동등함.
분별의 이익	◆ 공동보증시 분별의 이익이 있음 - 각보증인은 채무에 대하여 균등한 비율로 채무를 이행할 의무가 있으며 각보증인은 균등하게 분배된 자기의 부담분만 부담하면 된다. 그러므로, 이때는 채권의 전액회수가 불투명하게 됨.	◆ 분별의 이익이 없음 - 연대보증인의 각자는 채무액 전체에 대하여 이행의 책임을 짐

제5장 담보평가

1. 담보설정액

1) 담보물건의 가격 상승을 고려하고 여신한도 운영시 담보한도 외에 타수어음 한도나 신용한도 등을 고려하여 담보여력의 100% 이상설정도록 한다. (시가 고려)

2) 물건별 적정 설정액

담보물건	적정설정액
부동산 담보 (대지·건물)	선순위 유 (감정평가액 - 선순위 - 임차보증금) × 100 ~ 120%(?)
	선순위 무 (감정평가액 - 선순위 - 임차보증금) × 120 ~ 150%(?)
질 권	정기예금 예금액 × 110% (이자)
	주 식 최근 3개월 평균시세 × 100%(?)
	주택채권 액면가 × 130% (이자)
	기타 국공채 액면가 × 100% ~ 150%
임차보증금 양 도	전세권 양도 보증금 × 100%
	임차권 양도 보증금 × 100% (주인 승낙)

제3부 완벽한 채권회수관리원칙

1. 변제독촉, 최고기법개발

- 구두독촉, 문서독촉(내용증명, 팩스, 이메일...)

2. 임의회수

- 어음수표 신속회수
- 빈손귀사금지
- 대물변제, 반품처리
- 대환대출(금융권사례)

3. 강제회수와 법적조치

- 법을 정확히 알고서 이해시키면 변제협상된다
- 가압류, 가처분으로 신속회수 사례
- 지급명령으로 신속회수
- 소액심판으로 신속회수
- 어음금 청구소송으로 신속회수
- 상품대금 청구소송
- 채권자취소권 행사
- 사해행위 취소권 행사
- 재산관계명시 신청
- 금융자산조사신청
- 채무불이행자 등제 압박
- 파산선고신청 압박
- 형사고소고발 압박
- 대손처리

제4부 외상매출잔액확인 원칙

1. 발생주의
2. 상업사용인 자격싸인
3. 자필서명
4. 영업부서, 경리부서, 거래처장부일치 시킬 것

제6부 부실거래처징조 예측기법

1. 재무적인분석과 부실징조

- 영업이익의 지속적 감소
- 자기자본율 절대부족
- 비용지출과다
- 재고자산증가

2. 경영주의 사생활

3. 공장현장의 분위기

- 노후기계 고장이 잦다
- 노사분규가 심하다
- 정리정돈이 좋지 못하다

4. 주변의 정보,

- 시장, 술집, 다방의 소문
- 소속단체의 정보
- 장기질환자 유무
- 적은 공과금 연체과다, 기타

안영일 강사
채권관리전문교육원
Tel: 02-734-7273
H.P: 011-663-7273

저서: 부실채권 회수와 채권관리 실무