

PFV 청산 관련 절차 및 Case Study

Prepared by RSC 조주영
10 September 2024

■ 해산결의 및 청산인 선임 결의

주주총회에서 해산결의 후 청산인을 정합니다. 일반적으로 기존 대표이사가 청산인이 되나 제3자를 청산인으로 선임할 수도 있습니다.

■ 해산등기, 청산인 선임등기 신청

청산인은 해산 사유가 존재하는 날부터 본점 소재지에는 2주간, 지점 소재지에는 3주간 내에 그 해산의 등기를 신청해야 합니다(합병과 파산을 제외). 해산등기만 하고 청산인선임등기를 하지 않으면 등기해태통지를 받을 수 있으니 주의하셔야 합니다.

■ 해산사유 등 신고

청산인 선임등기 후 법인 본점 소재지의 지방법원에 해산사유와 재산목록·대차대조표를 신고합니다. 해산사유 등 신고는 등기와는 별개의 제도이므로 법무사 대행의 경우 간혹 신고를 누락하는 경우가 있으니 꼭 확인하시기 바랍니다.

■ 신문공고

청산인은 취임 후 2월 내에 공고방법으로 정한 홈페이지 또는 신문에 해산공고를 합니다. 공고의 내용은 회사채권자에 대하여 일정 기간 내에 채권을 신고할 것을 최고하는 것입니다.

■ 채무 변제 및 잔여 재산 분배

공고된 채권신고 기간이 종료된 후 채무를 변제하고, 잔여재산이 있는 경우 주식 수에 따라 각 주주에게 분배합니다.

■ 결산보고서 작성 및 청산종결등기

채권자 보호절차 및 잔여재산 분배가 끝나고 바로 결산보고서를 작성하여 주주총회 승인을 얻으면 청산이 종결됩니다. 청산인은 결산보고서의 승인이 있는 날로부터 본점 소재지에서 2주 내에 청산종결등기 신청을 합니다.

절차	비고	필요서류 및 비고
1. 이사회소집통지 (D-20일)	•이사 및 감사 전원에게 이사회 소집통지서 발송 •주주총회 소집안건 •이사회 개최 3일전 통지	- 이사회소집통지서 - 이사 및 감사 전원의 동의로 소집절차생략 및 기간단축 가능
2. 이사회 (D-16일)	주주총회소집에 대한 이사회 결의 (출석한 이사의 과반수 및 총 이사의 과반수)	- 이사회회의사록
3. 주주총회소집통지 (D-15일)	•주주 전원에게 주주총회 소집 통지서 발송 •회사해산 및 청산인 선임의 건 •주주총회 개최 2주전 발송	- 주주총회소집통지서 - 주주 전원의 동의로 소집통지생략 및 기간단축 가능
4. 해산결의 (D-Day)	주주총회결의로 해산 (출석한 주주의 의결권 2/3이상 및 발행주식총수의 1/3이상)	- 법인등기부등본 1통 - 법인인감도장 - 정관 2부 - 임시주주총회의사록 2부 - 주주명부 1부 - 주주 공증 위임장 - 주주 인감증명서 - 공증확인서 등
5. 청산인선임 (D-Day)	•청산인 선임 •통상 해산결의와 동시에 결의함	- 청산인 인감증명서 1통 - 법인인감도장 - 주민등록등본 1통 - 취임승낙서 - 인감신고서 - 법인인감카드 등
6. 해산등기/청산인등기 (D 또는 D 이후)	•해산결의일로부터 본점소재지에서 2주간 내 등기신청 •해산결의와 동시 진행 가능함.	- 위 4,5 서류

7. 청산인신고 (등기완료 이후) (D+4일)	해산 및 청산인 선임 등기 완료 후 2주 이내에 본점소재지 지방법원에 신고	- 청산인 주민등록등본 1통 - 법인인감도장 - 법인인감증명서 1통 등
8. 명목회사 변경신고 (등기완료 이후) (D+4일)	해산 및 청산인 선임 등기 완료 후 2주 이내에 납세지 관할세무서장에게 신고	- 법인인감도장 - 법인인감증명서 1통 - 법인등기부등본 1통 등
9. 채권자에 대한 최고 및 공고 (D+1일/ D+2일)	• 알고 있는 채권자에게 개별 최고 • 2개월 이상의 신고기간 내에 채권을 신고할 것과 그 기간 내에 신고하지 않으면 청산에서 제외됨을 2회 이상 정관 소정의 방법으로 공고(매일경제신문) • 이날 이후부터 채무변제 및 비용지급 금지	- 이의제출최고서/ 신문공고문
10. 주주총회소집통지 (D-Day 이후, 자산목록 및 대차대조표 승인에 대한 주주총회 결의일 2주 전)	• 주주 전원에게 주주총회 소집 통지서 발송 • 자산목록 및 대차대조표 승인의 건 • 주주총회 개최 2주전 발송	- 주주총회소집통지서 - 주주 전원의 동의로 소집통지생략 및 기간단축 가능
11. 자산목록과 대차대조표에 대한 주주총회 승인 결의 (소집통지 2주 후)	청산인이 작성한 자산목록과 대차대조표에 대한 주주총회승인 (출석한 주주의 의결권 과반수 및 발행주식총수의 1/4이상)	- 법인등기부등본 1통 - 임시주주총회의사록 2부 (자산목록, 대차대조표 첨부) - 법인인감도장 등
12. 회사재산조사보고 (주총결의 이후)	본점소재지 지방법원에 신고	- 위 11 서류 - 재산 목록 - 대차대조표 - 법인인감도장 - 법인인감증명서 1통 등
13. 채무변제/ 잔여재산 분배 (채권자보호절차 종료 이후) (D+2달+2일 이후)	• 채권신고기간(채권자보호절차 기간, 해산공고 후 2개월) 경과 후 채권자에게 채무 상환 • 잔여재산 존재시 주주에게 분배	

14. 주주총회소집통지 (결산보고서 승인에 대한 주주총회 결의일 2주 전)	• 주주 전원에게 주주총회 소집 통지서 발송 • 청산종결 승인의 건 • 주주총회 개최 2주전 발송	- 주주총회소집통지서 - 주주 전원의 동의로 소집통지생략 및 기간단축 가능
15. 결산보고서 작성 및 승인 결의 (채권자보호절차 종료 이후) (D+2달+3일 이후)	결산보고서 작성 및 주주총회 승인 결의	- 법인등기부등본 1통 - 법인인감도장 - 정관 2부 - 임시주주총회의사록 2부 (결산보고서 첨부) - 주주명부 1부 - 주주 공증 위임장 - 주주 인감증명서 - 공증확인서 등
16. 청산 종결 등기 및 폐업신고 (D+2달+3일 이후)	• 결산보고서 승인결의가 있었던 주주총회의사록 첨부 • 주주총회 결의와 동시 진행 가능	- 위 15번 서류 - 신문공고문 원본 (2회) - 법인인감도장 - 변제영수증 또는 이의 없다는 진술서 - 사업자등록증 원본 - 폐업신고서 등

준공 후 자금판

준공 -> 매각대금 수령 -> 채무변제 -> 배당

날짜	구분	입금			출금		
			금액	VAT		금액	VAT
2022-05-13	보존등기비용(취득세) 1차(제한법무보수 포함)				1,165,000,180	1,165,000,180	
2022-05-31	(매각차익) 대출금상환계좌 계좌간이체	41,050,423,721	41,050,423,721				
2022-05-31	주주사(A) 대여금 상환				1,200,000,000	1,200,000,000	-
2022-05-31	주주사(A) 대여금 이자 지급				113,919,945	113,919,945	-
2022-05-31	주주사(B) 대여금 상환				300,000,000	300,000,000	-
2022-05-31	주주사(B) 대여금 이자 지급				24,669,863	24,669,863	-
2022-05-31	도급공사 12차 종도금 (12회 정률분할지급)	-			729,300,000	663,000,000	66,300,000
2022-05-31	도급공사 유보금 10% (PFV 청산 시)	-			3,870,900,000	3,519,000,000	351,900,000
2022-06-14	정기주총 배당				24,750,000,000	24,750,000,000	
2022-08-29	잔여재산 분배(1차)				5,900,000,000		
2022-10-31	잔여재산 분배(2차)				313,324,706	313,324,706	
2022-11-08	잔여재산 분배(3차)				27,381,230		

주주별 배당금 산정

배당순서 : 종류주 배당 -> 보통주 배당 -> 종류주 원금회수 -> 보통주 원금회수

									(단위: 원)
주주명	주식종류	배당률	액면가	주식수(주)	비율	출자금(A)	배당금(B)	주주사 대여금(C)	총 수취금액(A+B+C)
A	보통주	잔여 55.6%	5,000	500,000	55.23%	2,500,000,000	13,726,580,466	1,200,000,000	17,426,580,466
B	보통주	잔여 24.4%	5,000	220,000	24.30%	1,100,000,000	6,039,695,405	-	7,139,695,405
C	보통주	잔여 20.0%	5,000	180,000	19.88%	900,000,000	4,941,568,967	300,000,000	6,141,568,967
D	제1종종류주	액면가액의 10.0%	5,000	90,000	0.53%	450,000,000	132,780,821	-	582,780,821
E	제1종종류주	액면가액의 10.0%	5,000	10,000	0.06%	50,000,000	14,753,424	-	64,753,424
합계			5,000	1,000,000	100.00%	5,000,000,000	24,855,379,083	1,500,000,000	31,355,379,083

■ 사업수지

A사업			
사업수지			
(단위: 백만원)			
매출	금액	비율	
임대수입	295	0.23%	
이자수익	2	0.00%	
부가세, 보험 이자, 환급금	4,157	3.19%	
매각수입	126,000	96.59%	
매출 합계	130,455	100.00%	
원가	금액	비율	
토지비			
토지비 소계	45,353	42.95%	
건축비			
건축비 소계	37,702	35.70%	
제세공과금			
제세공과금 소계	2,356	2.23%	
일반부대비용			
일반부대비용 소계	5,954	5.64%	
금융비용			
금융비용 소계	14,234	13.48%	
원가 합계	105,600	100%	
수익	24,855		
수익률	19.05%		

■ 총 배당금 산정

구분	금액
매매대금	1,260.0억원
기타수익(임대수익, 부가세환급 등)	44.5억원
매출 합계	1,304.5억원
원가 합계	1,056.0억원
사업 이익	248.6억원
제1종종류주 배당금	1.5억원
보통주 배당금	247.1억원

- 사업이익 중, 우선주 배당금을 제외한 금액이 보통주 배당재원
- 실무적으로, 해당 금액을 중간배당 후 잔여 배당금 및 원금을 최종 배당하며 사업이 종결됨

■ 현금배당의 시기

- 배당은 최대 연 2회까지 가능하며, 지급 시기에 따라 **정기배당**과 **중간배당**으로 구분
- **정기배당** : 사업연도 종료 후 3개월 이내에 정기 주주총회 결의 후 지급
(일반적으로 12월말 결산법인의 경우 이듬해 3월에 지급)
- **중간배당** : 정관에 중간 배당에 관한 규정을 두고 있는 경우 연 1회에 한해 가능
(상법 제462조 의3)

■ 중간배당 검토 필요 사례

- 실물자산 : 매각대금 입금 후, 정기배당(사업연도 종료 후 3개월 내 정기주총 결의 후 지급) 전 지급 필요시
- 분양상품 : 일정 수준의 분양률 및 입주율 확보 후, 중간배당 필요 시 (BEP달성 후)



■ 실물자산 매각 후 배당 검토배경

- 검토배경 : 오피스 개발사업에서 준공 전 선매각을 진행하였음. 준공 후, 매각대금이 PFV계좌로 입금(5월 말)되며 거래 종결되는 구조. 12개월 결산법인의 경우 차년도 정기배당을 통해 배당받아야 하는 상황
- 절차 : 정관변경 -> 결산 및 배당가능금액 산정 -> 배당결의 -> 정기배당
- 효과 : 조기배당(약 9개월)

■ 실무절차_정관변경

- 이사회 및 주주총회 통하여 정관변경 : 12개월 결산법인 -> 1월~5월 및 6월~12월 결산법인

제1호 의안	정관변경 승인의 건
--------	------------

제6장 회 계

□ 관련 근거

- 정관 제 33 조 제 1 항 제 9 호(기타 회사의 경영에 관한 중요 사안)에 의거 정관을 변경하고자 함

제44조 (사업연도)

□ 주요 내용

변경 전	변경 후
제44조(사업연도) 회사의 사업연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다. 단, 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 그 해 12월 31일에 종료한다.	제44조(사업연도) 회사의 사업연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다. 단, 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 그 해 12월 31일에 종료하고, 2022년 이후부터는 매년 1월 1일부터 5월 31일까지, 6월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다. 단, 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 그 해 12월 31일에 종료하고, 2022년 이후부터는 매년 1월 1일부터 5월 31일까지, 6월 1일부터 12월 31일까지로 한다.~~회사의 사업연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다. 단, 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 그 해 12월 31일에 종료한다.~~

■ 결산 및 배당가능금액 산정

재무상태표

제 4 기 : 2022년 5월 31일 현재

제 3 기 : 2021년 12월 31일 현재

성수초이앤손제1호피에프브이 주식회사

(1) 배당금의 산정 내용

(당기)

구분	당기	
	보통주	제1종 종류주(우선주)
배당대상주식수	900,000	100,000
배당률	253.98%	4.14%
배당금액(천원)	11,429,315	20,685

(전기)

구분	당기	
	보통주	제1종 종류주(우선주)
배당대상주식수	900,000	100,000
배당률	292.8%	24.6%
배당금액(천원)	13,177,123	122,877

■ 배당결의 및 정기배당 실시

날짜	구분	입금			출금		
			금액	VAT		금액	VAT
2022-05-13	보존등기비용(취득세) 1차(제한법무보수 포함)				1,165,000,180	1,165,000,180	
2022-05-31	(매각차익) 대출금상환계좌 계좌간이체	41,050,423,721	41,050,423,721				
2022-05-31	주주사(A) 대여금 상환				1,200,000,000	1,200,000,000	-
2022-05-31	주주사(A) 대여금 이자 지급				113,919,945	113,919,945	-
2022-05-31	주주사(B) 대여금 상환				300,000,000	300,000,000	-
2022-05-31	주주사(B) 대여금 이자 지급				24,669,863	24,669,863	-
2022-05-31	도급공사 12차 종도금 (12회 정률분할지급)	-			729,300,000	663,000,000	66,300,000
2022-05-31	도급공사 유보금 10% (PFV 청산 시)	-			3,870,900,000	3,519,000,000	351,900,000
2022-06-14	정기주총 배당				24,750,000,000	24,750,000,000	
2022-08-29	잔여재산 분배(1차)				5,900,000,000		
2022-10-31	잔여재산 분배(2차)				313,324,706	313,324,706	
2022-11-08	잔여재산 분배(3차)				27,381,230		

성수초이앤손제1호피에프브이 재무상태표 및 배당결의

재무상태표

제 4 기 : 2022년 5월 31일 현재

제 3 기 : 2021년 12월 31일 현재

성수초이앤손제1호피에프브이 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 4(당) 기	제 3(전) 기
자 산		
유동자산	34,261,738,557	104,725,840,010
당좌자산	34,261,738,557	89,197,505,303
현금및현금성자산(주석 3)	34,261,738,557	4,124,584,769
예치금(주석 3)	-	12,600,000,025
분양미수금(주석 10)	-	71,337,579,718
선급비용	-	1,135,340,791
재고자산	-	15,528,334,707
건설용지(주석 4)	-	15,528,334,707
비유동자산	-	-
유형자산(주석 4)	-	-
자산 총계	34,261,738,557	104,725,840,010
부 채		
유동부채	15,334,474,147	85,093,858,212
미지급금(주석 5)	1,693,487,542	284,865,594
미지급비용(주석 13)	-	161,938,998
미지급배당금(주석 5, 8)	13,300,000,000	-
예수금	52,568,534	-
법인세부채	288,418,071	347,053,620
유동성장기부채(주석 5, 13)	-	84,300,000,000
비유동부채	-	-
부채 총계	15,334,474,147	85,093,858,212
자 본		
자본금(주석 7)	5,000,000,000	5,000,000,000
보통주자본금	4,500,000,000	4,500,000,000
우선주자본금	500,000,000	500,000,000
이익잉여금(주석 8)	13,927,264,410	14,631,981,798
이익준비금	1,330,000,000	-
미처분이익잉여금	12,597,264,410	14,631,981,798
자본 총계	18,927,264,410	19,631,981,798
부채및자본 총계	34,261,738,557	104,725,840,010

8. 이익잉여금

이익잉여금처분계산서

제 4 기 : 2022년 1월 1일부터
2022년 5월 31일까지

처분예정일 2022년 6월 13일

제 3 기 : 2021년 1월 1일부터
2021년 12월 31일까지

처분확정일 2022년 3월 29일

(단위: 천원)

과목	당기	전기
미처분이익잉여금	12,597,264	14,631,981
전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	1,981	(3,627,288)
당기순이익	12,595,283	18,259,269
이익잉여금처분액	12,595,000	14,630,000
이익준비금	1,145,000	1,330,000
배당금	11,450,000	13,300,000
차기이월미처분이익잉여금	2,264	1,981

9. 배당금

(1) 배당금의 산정 내용

(당기)

구분	당기	
	보통주	제1종 종류주(우선주)
배당대상주식수	900,000	100,000
배당률	253.98%	4.14%
배당금액(천원)	11,429,315	20,685

(전기)

구분	당기	
	보통주	제1종 종류주(우선주)
배당대상주식수	900,000	100,000
배당률	292.8%	24.6%
배당금액(천원)	13,177,123	122,877

■ 분양상품 중간배당(BEP달성 후)_분양상품

- 검토배경 : 분양률 90%이상 달성 후 2년 누적 배당가능금액 700 상태에서 향후 지급가능금액 계산
- 절차 : 필요 잔금납부율 달성 -> 누적배당금에 대한 지급(700억 한도) -> 중간배당(700억 초과 시) -> 청산

■ 배당결의 내용 및 중간배당 문구

(1) 이익잉여금처분계산서
당사의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	제 4(당)기		제 3(전)기	
	처분예정일: 2024년3월28일		처분확정일: 2023년3월29일	
I. 미처분이익잉여금		60,539,184		12,370,685
1. 전기이월미처분이익잉여금	-		(6,262,606)	
2. 당기순손익	60,539,184		18,633,291	
II. 이익잉여금처분액		60,539,184		12,370,685
1. 이익준비금	1,377,392		1,124,607	
2. 배당금	59,161,792		11,246,078	
가. 현금배당 추당배당금(액면배당률)				
① 당기				
우선주: 2,123원(21.23%)				
보통주: 125,312원(1,253.12%)				
② 전기				
우선주: 5,977원(59.77%)				
보통주: 23,481원(234.81%)				
III. 차기이월 미처분이익잉여금		-		-

제57조 【중간배당】

① 영업연도 중 1회에 한하여 이사회결의로 일정한 날을 정하여 그날의 주주에 대하여 이익을 배당(이하 이 조에서 "중간배당"이라 한다)을 할 수 있다.

② 중간배당은 직전 결산기의 대차대조표상의 순자산액에서 다음 각호의 금액을 공제한 액을 한도로 한다.

- 1. 직전 결산기의 자본금의 액
- 2. 직전 결산기까지 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액
- 3. 직전 결산기의 정기총회에서 이익으로 배당하거나 또는 지급하기로 정한 금액
- 4. 중간배당에 따라 당해 결산기에 적립하여야 할 이익준비금

■ 엠스페이스한남PFV 재무상태표 및 배당결의

재무상태표
제 4(당)기 2023년 12월 31일 현재
제 3(전)기 2022년 12월 31일 현재

엠스페이스한남PFV에프비 주식회사 (단위: 원)

과목	제 4(당)기	제 3(전)기
자 산		
I. 유동자산	114,467,492,336	102,312,144,298
(1) 당좌자산	89,919,711,877	47,888,261,421
1. 현금및현금성자산(주석3)	54,644,253,180	44,997,686,420
2. 매출채권	28,687,710,916	-
3. 미수금	6,196,122,430	1,883,804,778
4. 선급비용(주석13)	889,654	1,868,613
5. 선급금사비	390,766,697	1,008,001,710
(2) 재고자산(주석4)	24,547,780,459	54,423,892,877
1. 원재료	20,540,520,030	62,829,064,160
2. 미완성품(주석4)	4,007,260,429	1,594,828,727
II. 비유동자산	-	-
자 산 총 계	114,467,492,336	102,312,144,298
부 채		
I. 유동부채	40,303,700,364	63,141,458,624
1. 미지급금(주석5,13)	14,179,221,167	2,574,668,300
2. 부가세예수금	461,514,367	539,101,799
3. 미지급법인세(주석6)	100,363,860	239,316,020
4. 미지급비용(주석5,13)	1,182,610,990	466,316,804
5. 유동성자금차입금(주석5)	24,400,000,000	9,600,000,000
6. 분할선수금(주석9)	-	39,723,066,901
II. 비유동부채	-	24,300,000,000
1. 장기차입금(주석5)	-	24,300,000,000
부 채 총 계	40,303,700,364	77,441,458,624
자 본		
I. 자본금(주석7)	5,004,000,000	5,004,000,000
1. 보통주자본금	4,716,270,000	4,716,270,000
2. 우선주자본금	287,730,000	287,730,000
II. 자본잉여금(주석7)	7,496,000,000	7,496,000,000
1. 주식발행초과금	7,496,000,000	7,496,000,000
III. 이익잉여금	61,663,791,972	12,370,686,674
1. 이익준비금	1,124,607,789	-
2. 미처분이익잉여금(주석8)	60,539,184,183	12,370,686,674
자 본 총 계	74,163,791,972	24,870,686,674
부 채 및 자 본 총 계	114,467,492,336	102,312,144,298

첨가된 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

8. 이익잉여금

(1) 이익잉여금처분계산서

당사의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	제 4(당)기 처분예정일: 2024년3월28일	제 3(전)기 처분확정일: 2023년3월29일
I. 미처분이익잉여금	60,539,184	12,370,685
1. 전기미월미처분이익잉여금	-	(6,262,606)
2. 당기순손익	60,539,184	18,633,291
II. 이익잉여금처분액	60,539,184	12,370,685
1. 이익준비금	1,377,392	1,124,607
2. 배당금	59,161,792	11,246,078
가. 현금배당 주당배당금(액면배당률) ① 당기 우선주: 2,123원(21,23%) 보통주: 125,312원(1,253,12%) ② 전기 우선주: 5,977원(59,77%) 보통주: 23,481원(234,81%)		
III. 차기미월 미처분이익잉여금	-	-