

토지신탁사업의 시공사 부도시 업무절차



신한자산신탁 김민수 대리
010-5636-3448

토지신탁 사업구조에서 시공사의 역할

1. 시공업무 – 공사도급계약의 '수급인'으로서 '도급인'에 대한 의무
2. 신용보강 – 대출약정서&신탁계약 내 '대주'에 대한 의무

PF 사업에서 '대주'는 문자 그대로 'PROJECT'에 대한 대출을 진행하였기 때문에 건축물의 준공이 되어야 대출금을 회수할 수 있음

따라서 건축물의 준공을 담보할 수 있는 수단을 요구하게되며,
전통적으로 가장 선호되는 방식은 1군 시공사의 '책임준공확약'이었음

책임준공확약 이란?

“시공사”은 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 경우를 제외하고는, “시행사” 또는 “시공사”에 대한 부도사유 발생, 지급불능, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 소정의 회생절차, 파산절차 또는 이와 유사한 절차의 개시신청 기타 이와 동일시 할 수 있는 사유, 본건 사업부지의 소유권 미확보, ... (중략) ... 기타 여하한 사유로도 공사를 중단할 수 없고, 대출약정상 “책임준공기한”까지 본건 사업 건물을 관계 법령, 공사도급계약 등에 부합하도록 완공하고 본건 사업 건물에 대한 사용승인(조건부사용승인, 임시사용승인, 동별사용승인 제외)(이하 “책임준공”)을 득하는 것을 의미한다.

「신한자산신탁 책임준공확약관리형토지신탁 계약서 中 발췌」

‘책임준공’을 하지 못할 경우, ‘차주(시행사)’와 연대하여 채무인수를 통해 ‘대주’의 대출원리금을 상환하여야함

신탁사의 “책임준공확약 관리형토지신탁”

전통적인 1군 시공사의 책임준공확약으로 사업진행이 어려울 경우,

시공사의 ‘책임준공확약’을 신탁사의 신용을 이용해 보강하는 “책임준공확약 관리형토지신탁” 상품 등장

만일 “시공사”가 (대출약정일로부터 N개월이내)책임준공의무를 이행치 못할 경우, “신탁사”는 제1항에서 정한 “책임준공의무”를 N+6개월의 응당일(시공사의 준공기한으로부터 6개월) 이내(이하 “신탁사 책임준공기한”)에 이행하여야 한다. 만일 “신탁사”가 본 항의 신탁사 책임준공기한까지 책임준공의무를 이행하지 아니하는 경우, “신탁사”는 본 항에 따른 책임준공의무 미이행으로 인해 “대주”에게 발생한 손해(대출원리금 및 연체이자)를 “대주”에게 배상하여야 한다.

「신한자산신탁 책임준공확약관리형토지신탁 계약서 中 발췌」

→ ‘신탁사’가 사업시행자의 명의만을 보유한채 책임을 지지 않는 관리형토지신탁 방식에 비해
시공사의 재무건전성, 책임준공확약 가능성 등을 검토해야할 필요가 생김

시공사의 경우 ‘(시공사)책임준공의무’ 미이행시 ‘채무인수’

But, 신탁사의 경우 ‘(신탁사)책임준공의무’ 미이행시 ‘손해배상’

시공사의 책임준공의무 미이행 리스크 증가

원인

1. 공사비 증가
2. 시공사의 재무건전성 악화(이민재 대리 강의 자료 참고)

2022년 책임준공형 관리형토지신탁 사업장 중 70%는 시공사의 시공능력 100위 하회 / 21%는 시공능력 500위를 하회

3. 금융비용, 분양비용 등의 증가로 기성금 필수사업비 확보율 손상

당사의 경우 아래 [표]를 통해 시공사 기성금 확보율 추적 진행

(예시) 단위 : 백만원, %

전체 도급금액	공사비 확보율 (A)	초과 금융비용 (B)	초과 분양비용 등 (C)	손상 공사비 (B+C)	지급가능 공사비 (D = A-B-C)
50,000	42,500 [85%]	4,000 [8%]	1,000 [2%]	5,000 [10%]	37,500 [75%]

신탁사의 입장에서 **시공사의 재무건전성, 책임준공확약 가능성 등을 검토하고,**

시공사 부도 이슈 발생시, 대응방안 마련이 필요함

시공사의 부도

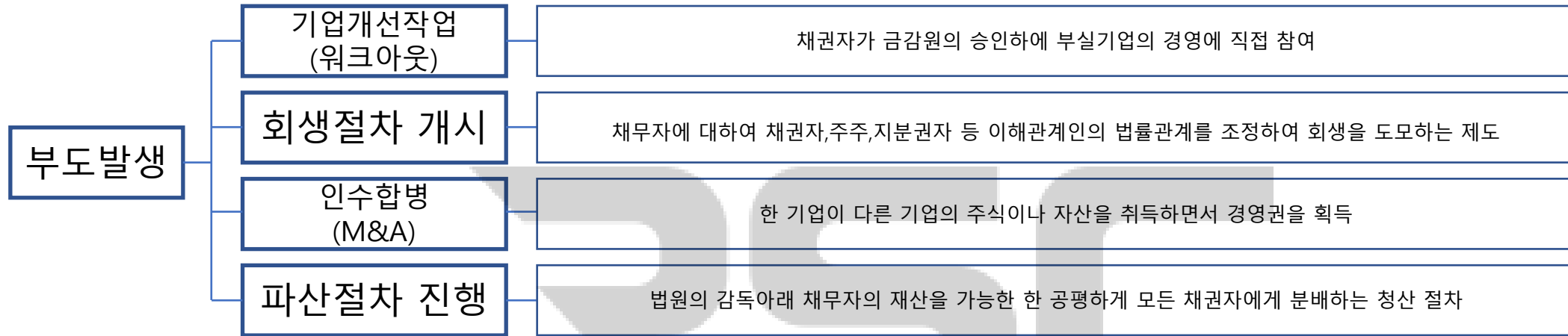
부도의 의미

부도란 "기업체가 경제활동을 위하여 발행한 수표·어음이 예금잔금 부족등의 사유로 은행으로부터 그 지급이 거절되었음"을 의미

- 부도가 확정되면 은행은 거래정지처분을 내리게 되며, 거래정지 처분은 은행이 당좌예금 거래를 중지하는 것으로 그 이후에는 일체의 어음·수표를 발행할 수 없게 됨
- 기업이 부도가 발생하였다고 하여 곧바로 도산하는 것은 아니고 은행과의 거래만 중지되는 것이지만, 정상적인 경제활동을 할 수 없게 되어 기업경영에 큰 어려움을 겪게 됨
- 「채무자회생및파산에관한법률」에 의거 부도기업(채무자)이 법원에 회생절차를 신청하여 받아들여지거나, 또는 인수·합병(M&A)을 통하여 기업이 회생할 가능성은 있음

시공사의 부도

부도기업의 진로



부도기업이라고 해서 모두 공사 중단 및 타절 진행하는 것은 아님

상기 시나리오 및 현장 여건 등에 따라 "시공사 유지 및 공사계속 진행" 또는 "시공사 타절(교체)"을 빠르게 결정하여 신속한 의사결정으로 비용증가 및 공기 지연을 최소화 하여야함

※시공사 타절 가능 근거조항

- 관리형토지신탁계약 제26조의 2 [시공사 부도, 파산 등]에 따라 시공권 및 유치권 포기각서 사전 징구

「신한자산신탁 책임준공확약관리형토지신탁 계약서 中 발췌」

시공사 부도 시 공사 재개 유형 결정

A. 부도업체 공사계속 진행

시공사가 워크아웃, 기업회생절차, M&A등을 통해 공사를 계속 추진하고자 하고 타절에 비해 비용, 시간적 측면에서 더 효율적일 경우,

기존 시공사를 유지한 상태에서 공사 계속 진행

but, 금전적인 부분 - 시공사에 공사비 지급을 하지 않으며(하도급업체 직접지급, 현장 임금 포함 대부분 자금집행 직접처리)
현장관리 부분 - 신탁사 기술팀 직원을 현장에 파견하여 상주 하면서 현장관리(단, 중대재해법 유의)

B. 시공사 타절(교체) 진행

기존 공사도급계약을 해지하고 잔여 공사분에 대하여 시공사 변경 후 공사 수행

- 수의 계약, 경쟁입찰

시공사 부도 징후 감지 시 선제적 대응방안 마련 필요성

시공사 부도이슈 발생 전 징후 감지 또는 시공사 요청시 신탁사 내부 심의를 통해 **고유계정 투입** 가능

- 장점 : 시공사 부도 이후 대응 방안에 비해 **비용절감**이 가능하고 업무 가중을 막을 수 있음
- 단점 : 기 투입된 신탁사의 고유계정은 대주보다 후순위로 상환되므로, **원리금 회수 가능성이 낮은**편이며
실제 현장 상황에 신탁사 고유계정 투입이 필수적인지에 대한 의문 제기 가능(지주계열사의 경우 소명 필요성)

[첨부 1. 신탁계정 대여금 투입에 따른 합의서] 참고

※ 시공사 재무상황 평가를 통해 타 현장 공사대금 확보율 현황 및 부동산 등 기타 자산 확보현황 파악하여 담보 설정 필수

시공사 부도 시 애로사항

A. 부도업체 계속공사 진행 시 문제점

1. 분양에 대한 악영향
 - 기존 수분양자의 해약요구 증가 가능성(분양대금 납부 지연, 입주지정기간 이후 준공시 배액배상 가능성 등)
 - 신규분양 난이도 상승
2. 공정관리 및 품질관리 난이도 증가
 - 장, 단기적으로 공사 기간 증가 가능성
 - 공정 만회를 위해 돌관공사 진행 시 품질저하로 사용승인을 득하는 과정에서 문제 발생 가능
 - 향후 하자보수 관리 난이도 증가

B. 시공사 타절(교체)시 문제점

1. 수분양자 관련
 - 시공사 교체 시 수분양자 동의 필요가능성
2. 시공사 교체 기간 장기화 시 책임준공기한 도과 가능성
 - 유치권정리, 하도급업체 직불 합의 등 승계관련 협의 필요
 - 잔여 공사량 반영한 신규 시공사 물색 난이도 높음
 - 향후 하자보수 등 법적 책임
3. 사업비용 증가(입주지정기간 이후 준공시 수분양자 배액배상 가능성 등)

시공사 부도 징후 감지 시 **선제적 대응방안**

상기 기재 내용대로 신탁사 고유계정 투입 이외 대응방안

- 대주에 대출기간 연장 등 협의(수분양자 협의 요)
- 선순위 / 중순위 대주의 경우, 대부분 준공 이후 원리금상환이 확실시되기 때문에 대출기간 연장에 대해 협조적일 수 있으나,
- 후순위 대주의 경우, 준공 이후 할인분양 등 진행시 원리금상환 불확실성 때문에 기한의 이익 상실 선언 가능성 多
- 이 경우, 준NPL 인수업체 등을 통해 후순위 대주 변경 가능성 고려해볼 수 있음(실제 사례 有)

