

August 28, 2024

부동산PF, 시공사 대위변제, 사업장 인수에 관한 성공적인 자문 및 분쟁대리

근래 부동산PF 개발사업의 사업성이 크게 악화되면서, 2~3년 전의 호황기에 추진되었던 각종 PF개발사업이 당초 계획대로 이행되지 못하고 결국에는 분쟁에 이르게 되는 경우가 빈번해지고 있습니다.

부동산 PF개발사업에서 시공사는 책임준공, 조건부 채무인수 등의 방법으로 대주에게 신용을 공여하는 경우가 대부분이므로, 분양 실패 등 사업성이 크게 악화된 사업장에서 시공사는 부득이 시행사의 대출금채무를 대위변제한 뒤 사업장을 인수하는 방안을 고려하게 됩니다.

시행사 입장에서는 시공사의 사업장 인수가 곧 자신의 사업권 박탈을 의미하므로, 사업장 인수 과정에서 시공사와 시행사는 첨예한 대립 끝에 분쟁에까지 이르는 것이 보통이고, 사업장 인수의 구체적인 모습에 따라 주주지위확인가처분, 공매절차중지가처분 등의 각종 가처분사건 또는 비송사건으로 발전하게 됩니다.

이러한 분쟁들에서 근래 법원은 '책임준공의무 불이행에 귀책사유가 있는 시공사가 변제자 대위에 따른 권리를 행사하여 시행사의 사업시행권을 취득하는 것은 신의칙에 반하여 허용될 수 없다'고 판단하면서, 시공사의 사업장 인수에 제동을 걸기도 하였습니다.

그러나 BKL은 최근 여러 건의 물류센터 PF개발 사업들에서, 채무인수, 대위변제, 우선수익권 양수도, 사업부지 공매, 주식근질권 실행에 이르는 일련의 사업장 인수 절차를 원만히 자문하는 것은 물론, 사업장 인수가 위법하다고 주장하는 시행사의 각종 분쟁(가처분 등)에서 완벽히 승소함으로써 시공사의 사업장 인수를 성공적으로 조력한 바 있습니다.

시공사 대위변제를 통한 부동산PF 사업장 인수는 크게 (1) 대체시행사를 지정하여 시행사의 사업권을 인수하는 방법, (2) 신탁계약에서 정한 공매 절차를 통해 사업권을 확보하는 방법, (3) 시행사 주식에 설정된 근질권을 실행하여 시공사가 시행사의 경영권을 확보하는 방법으로 대별해 볼 수 있습니다. BKL은 PF개발 사업이 처해있는 개별 구체적인 상황에 맞추어, 이 중 최적의 사업장 인수방안을 제시하고, 시행사가 제기하는 후속 분쟁까지 성공적으로 방어해 냄으로써 고객사의 우발적인 리스크를 최소화할 수 있었습니다.

부동산PF 개발사업의 사업장 인수는 매우 높은 확률로 시행사와의 격렬한 분쟁을 예정하기 때문에, 인수를 위한 예비단계에서부터 분쟁에 대비한 전문가의 조력이 필수적입니다. 특히 대부분의 PF개발 사업장에서 시공사가 책임준공의무를 부담하고, 책임준공기한 미준수가

대주에 대한 채무불이행 사유로 규정되어 있기 때문에, 사업권 인수에 관한 분쟁은 결국 책임준공기한 미준수에 대한 귀책 문제로 귀결되는 경향이 있습니다. 이에 부동산PF 사업은 물론 시행사-시공사 사이의 건설분쟁에 특화된 경험을 가지고 있는 전문가의 도움 없이는 원만한 사건 해결을 기대하기 어렵습니다. 또한 시행사의 경영권을 확보하기 위하여는 회사 법적 분쟁과 절차에 능통한 전문가의 도움을 받아야 할 필요가 있습니다.

부동산PF, 건설분쟁에 특화된 국내 최고의 전문가들로 구성된 BKL 전문팀을 통해 PF사업장 인수를 위한 최적의 솔루션을 찾아가시기 바랍니다.

관련 구성원

범 현

변호사

T 02.3404.0194

E hyun.beom@bkl.co.kr

전세영

변호사

T 02.3404.6515

E seyoung.jeon@bkl.co.kr

최철민

변호사

T 02.3404.7637

E cheolmin.choi@bkl.co.kr

법무법인(유한) 태평양의 뉴스레터에 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 법무법인(유한) 태평양의 공식적인 견해나 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 알려드립니다. 뉴스레터와 관련된 문의사항이 있을 경우 위 연락처로 문의주시기 바랍니다.