부동산PF 금융위기대응

업무분야

국내 부동산개발시장은 암흑기를 지나고 있습니다. 작년부터 우크라이나 전쟁 등으로 인한 공사원가 급등, 물가상승 뿐만 아니라 기준 금리인상으로 인한 대출금리 인상에 맞물려 최근 PF에서 주로 사용되는 ABCP의 신용경색을 불러일으킨 레고랜드 사태로 인하여 대표적인 도시정비사업이었던 둔촌주공에서조차 조달금리가 12%에 달한다고 알려졌으며, 지방 건설업체들의 도산 얘기도 계속하여 들려오고 있습니다.

이런 영향은 단순히 조달 시장의 문제가 아니라 단기자금유동성 경색으로 건설업체들의 흑자도산까지 우려되고, 나아가서는 미분양 촉발 및 부동산 가격 하락으로 이어져 전체적인 건설 부동산 시장의 위기상황으로까지 번질 가능성이 높으며, 현재 이러한 조짐들이 곳곳에서 확인되고 있습니다. 최근 미국 연준의 발표 등에 미루어보면 미국내 물가상승이 내년 하반기정도에 안정세에 접어들 것으로 예상하고 있는데 이러한 각종 전망에 비추어보면 적어도 1년 이상의 기간 동안은 부동산 시장에서는 리스크를 관리하고 대응하는 것이 무엇보다 중요한 화두가 될 것입니다.

법무법인(유한) 바른은 위와 같은 상황 하에서 '부동산 PF 금융위기대응팀' 을 조직하여 여러 당사자별로 처한 상황을 분석 진단해 솔루션을 제시하며 위기상황에서 신속하고 합리적인 의사결정을 통하여 리스크를 최소화함으로써 위기 극복의 동반자로서의 역할을 수행하고 있습니다. 리스크에 대한 부담이 가장 큰 건설업체, 즉 시공사를 위한 신속한 솔루션 제시를 위하여 2022. 12월에는 'PF대출 사업장의 시공사 리스크 관리전략'을 주제로 웨비나를 개최하였습니다. 이후 계속해서 많은 관심을 가져주심에 따라 2023. 3월에는 'PF대출 사업장에서 시행사의 리스크 관리전략'에 관한 후속 웨비나를 진행한 바 있습니다. 법무법인(유한) 바른은 앞으로도 각 당사자별로 대응방안에 관한 세미나를 시리즈로 기획하고 있으며, 각종 사례들과 최근 법률에서 규정하고 있는 여러 제도들을 활용한 위기극복 방안과 대안을 제시하여 위기 극복에 힘을 보태고자 합니다.

주요구성원


김병일


조동현


우현수


김소연


김용우

주요업무분야

PF사업 관련 분석 및 진단

- 진행 예정인 PF사업 관련 대상부동산, 사업장 분석, 실사(Due Diligence)
- 진행 중인 PF사업 관련 진행현황, 계약관계, 권리관계 분석 및 진단
- 계약, 관련 법령에 기초한 PF사업의 분쟁상황 분석, 대응방안 제시

PF사업 정상화를 위한 솔루션(Solution) 제공

- PF사업장에 대한 분석에 기초한 종합적 솔루션 제공
- 당사자에 따른 맞춤형 솔루션 제공
- 진행단계, 사업내용, 권리관계에 따른 실질적 솔루션 제공

시행권 인수 및 실행 자문

- 시행권 인수를 위한 전략 및 대응 계획
- 시행 인수 유형에 따른 구체적인 인수 절차 자문 (인허가권, 위탁자 지위, 건축주 명의, 분양대금채권, 예금자산 등)
- 주식질권 실행, 포괄위임에 따른 주주권행사, 가교 시행사 설립 등 시행사 지배 확보에 대한 자문
- 시행권 인수에 따른 우발채무 대응 전략 수립 및 조세 자문

- 관련 소송 및 가처분 대응

공사대금 추가청구, 확보 수단 관련 분쟁 업무

- PF 사업장에서의 공사대금 순위 전략
- 사업장에서의 추가공사대금 분쟁
- 시공사의 유치권, 근저당권설정청구권, 공사대금지급보증 관련 분쟁
- 공동수급체 공사비 분쟁

건설사 워크아웃#회생#구조조정#M&A 관련 자문

- 시공사 워크아웃, 회생절차 개시시 법률관계 분석
- 시공사 구조조정(자산유동화) 및 M&A 관련 자문
- 시공사 교체 관련 자문

책임준공, 책임분양, 채무인수 관련 자문

- 책임준공 의무 관련 자문(의무의 내용과 실현방법, 상대방 등)
- 책임준공 의무의 대상여부(책임준공 의무의 발생시기)
- 책임준공 미이행시 효과(채무인수인과 자금보충인 사이의 관계, 구상권 발생여부 등)
- 책임준공 이행 또는 미이행 후 대응방안
- 책임분양약정 및 이행에 관한 자문
- 책임분양의 효과
- 책임분양에 관한 법률 관계
- 채무인수, 손해담보확약, 연대보증, 자금보충 등에 관한 자문
- 병존적 책임간의 관계
- 의무 이행 또는 미이행시 법률관계
- 공사대금 회수
- 추가 공사대금 회수 방안
- 원가상승 관련 대금 회수방안
- 입주 관련 자문
- 유치권, 지체상금, 공기지연 관련 자문
- 자금인출 관련 자문
- 인출관련 대응방안
- 물류센터 등 공기 및 공사대금 관련 분쟁 자문

미분양 물건 유동화 관련 자문

- 미분양 물건 매각을 위한 전략 자문
- 미분양펀드, 리츠 설립 및 미분양 물건 매각 자문
- 골프장, 산업단지, 추모공원 등 특수 사업장 매각 자문
- 공매절차 및 수의계약 관련 자문
- 관련 가처분 등 대응

신탁 관련 자문

- 신탁의 종류, 설정 관련 자문, 신탁 및 관련 계약서(담보신탁, 관리형토지신탁, 대리사무위탁계약 등) 검토
- 사해신탁 관련 위탁자 및 신탁 대상 부동산 권리관계 분석, 검토
- 신탁부동산 관리, 신탁사무 수행 관련 자문
- 신탁부동산 공매, 처분, 정산 관련 자문

대위변제 관련 자문

- EOD, 대위변제 사유 발생 위험성 분석 , 대응방안 검토
- 대위변제를 위한 자금조달구조 분석, 관련 제반 계약서 검토
- 대위변제에 따른 담보권 확보, 권리이전 관련 자문
- 구상권 행사 관련 자문

NPL 매매 관련 자문

- 대상 사업장 및 NPL채권 관련 당사자, 권리관계 분석
- 채권 유형(담보유무, 회생여부 등)에 따른 적합한 매매, 양도절차 설계
- 매입자금 조달구조 설계, 분석, 자문
- 관련 계약서 검토

부동산투자회사 관련 자문

- 부동산투자회사 설립, 인가 및 운용 자문
- 정관, 사업계획서 등 인가 관련 서류 검토
- 부동산 매매, 투자 자금 조달 자문
- 부동산투자회사 운용, 자산관리회사 사무처리 관련 자문

PFV 관련 자문

- PFV 대상사업 여부 검토
- PFV 설정조건, 주주구성 등 PFV 설립 관련 자문
- PFV 사업자금 조달 자문

- PFV 운영, 자산관리회사 사무처리 관련 자문

대출채권 유동화 관련 자문

- 유동화 구조 설계
- 유동화 관련 계약서 작성, 검토
- 유동화증권 발행 관련 자문

부동산 펀드 관련 자문

- 부동산 펀드(투자회사, 투자신탁 등) 설정 관련 자문
- 펀드 운용 관련 자산운용사, 판매회사 사무처리, 책임 자문
- 투자대상사업 참여 구조(대출, 지분 취득 등) 검토, 자문
- 투자자와의 분쟁시 대응
- 감독기관 대응

도시정비사업 및 도시개발사업 PF

- 재건축 · 재개발, 지역개발조합 등 도시정비사업에 대한 PF 관련 자문
- PF 및 제반비용 집행 승인 절차 및 적법성에 대한 자문
- 대출금 및 사업비 관련 청구 및 연대보증
- 체비지 권리 관계 분석 및 도시개발사업 PF 자문
- 수용방식, 환지방식, 혼합방식 도시개발사업 자문
- 도시개발사업 조합설립 관련 자문

해외 PF 사업 관련 자문

- 해외 PF사업 참여시 필요한 국내외 인허가 사항 등 검토
- 자금조달구조, 외국환신고 사항 등 검토
- 관련 계약서 번역, 작성, 검토 등
- EOD 발생 여부, 당사자간 권리관계 분석, 대출채권 회수 관련 자문, 소송

대표사례

PF사업 관련 분석 및 진단

- 의정부 복합리조트 신축, 분양 사업 관련 신탁계약 분쟁
- 서울리조트 개발사업 관련 용역 분쟁
- 대전 대흥동 메가시티 개발 계약 분쟁
- 문정미래형업무용지 관련 계약 분쟁
- 송도랜드마크시티 개발 관련 분쟁
- 천안 골프장 개발 관련 분쟁

PF사업 정상화를 위한 솔루션(Solution) 제공

- 일산대교 민간투자 시설사업에 관한 재무구조 분쟁
- 구리시 한강변 도시개발사업 민간사업자 공모 관련 입찰 분쟁
- 일산 복합시설용지 개발사업 관련 분쟁
- 경남마산로봇랜드 조성사업 관련 1,100억 상당 분쟁
- 용인 신갈동 공동주택 개발사업 2,650억원 사업권 관련 분쟁 해결 및 자문

시행권 인수 및 실행 자문

- 성남 신흥동 도시개발사업 분쟁
- 화성시 메타폴리스 사업협약 관련 분쟁
- 화성동탄2지구 택지개발사업 사업이행협약 분쟁
- 동탄신도시 상업지역 복합단지 개발사업 협약이행보증금 청구

공사대금 추가청구, 확보 수단 관련 분쟁 업무

- 서울특별시 중랑물재생센터 고도처리 및 시설현대화사업 관련 추가공사대금 분쟁
- 인천공항 제2여객터미널 신축공사 관련 추가공사대금
- 제주 드림타워 리조트 신축공사 관련 공사대금 분쟁
- 신탁사 인도청구에 대해 시공사의 공사도급계약에 따른 유치권행사
- 울산시 아파트 신축공사 관련 공사도급계약 분쟁
- 충북음성 공동주택 개발사업 공사대금 외 비용상환청구 관련 분쟁

건설사 워크아웃#회생#구조조정#M&A 관련 자문

- 울산시 아파트 신축공사 관련 공사도급계약 분쟁
- 성원산업개발주식회사의 회생신청, 자문
- 회생회사 롯데관광개발주식회사의 회생절차개시신청, 절차 자문
- 회생회사 베어포트리조트(CC)의 M&A절차에서 금강산업개발의 인수자문
- 회생채무자 시공사의 회생절차에서의 자문 : 동일건설, 티이씨건설, 타임건설 등
- 회생회사 타임건설 주식회사의 채권사 자문

- 시공자 지위 확인, 사업비(대여금) 반환 청구(연대보증 포함), 손해배상, 시공자 변경 총회 등 무효 확인 및 이에 부수한 보전소송
- 레이크힐스보은 인수 자문
- 안산체육시설 자산양수도 관련 자문

책임준공, 책임분양, 채무인수 관련 자문

- 신중동역 주상복합 준공 후 입주 관련 자문
- 산단 시설조성사업 책임준공 연장 관련 자문
- 태양광 사업 준공기간 연장 관련 자문
- 민간투자사업 준공 관련 자문
- 한국토지신탁 등에 대한 책임준공 관련 자문
- 부동산개발 및 분양 사업 관련 지분정리 등 자문
- 공동도급 현장 준공 및 공사대금 관련 자문
- 재건축 사업관련 준공, 공기지연, 공사대금 관련 자문
- 자산운용사 대리 정선랜드 채무인수 관련 자문
- 울산 남구 주택신축사업관련 PF 연대보증에 따른 구상 관련 분쟁
- 대구 대명동 주상복합건물 신축 관련 시공사와의 분쟁
- 양주시 골프연습장 건립사업 관련 분쟁
- 호텔 사업 관련 시행사 대리 자금집행 관련 가처분

미분양 물건 유동화 관련 자문

- 부동산담보신탁에서의 수의계약으로 처분된 부동산 분쟁
- 울산시 아파트 부지 신탁부동산 처분에 관한 손해배상 분쟁
- 미분양 물건 매각 관련 자문
- 미분양 택지공급 관련 자문
- 미분양 부동산 펀드 설정 자문

신탁 관련 자문

- 천안시 용곡동 아파트 개발 PF 관련 분쟁
- 용인모현왕산지구 도시개발사업 관련 사해신탁 분쟁
- 부산 연제구 오피스텔 신축 분양 관련 신탁계약 분쟁
- 건물인도를 지연하여 늘어난 PF대출 지연이자의 지급 청구
- 영등포 주상복합 개발사업 관련 신탁수익금 관련 분쟁

대위변제 관련 자문

- 시공사의 시행사 PF대출채무 대위변제로 인한 구상관계 자문
- 경매진행 과정에서 근저당권부채권 대위변제시 비용청구 자문
- 연대보증인의 보증채무 이행시 대위변제에 따른 구상권청구 범위 자문
- 사업시행권 인수를 위한 시공사의 대위변제 전략 자문

NPL 매매 관련 자문

- 은행 등 금융기관 보유 NPL 채권 매각 자문
- 신용카드회사 NPL채권 매각 자문
- 부동산개발사업 디폴트사업장의 선순위 대출채권 양수도 자문
- 부동산개발사업 1순위 우선수익권 양수 및 사업부지 공매낙찰 관련 자문

부동산투자회사 관련 자문

- 성남 신흥동 도시개발사업 분쟁
- 화성시 메타폴리스 사업협약 관련 분쟁
- 화성동탄2지구 택지개발사업 사업이행협약 분쟁
- 동탄신도시 상업지역 복합단지 개발사업 협약이행보증금 청구
- 양주옥정 공동주택개발 관련 위탁관리부동산투자회사 설립인가 및 증자, 개발사업PF 등 자문
- 뉴스테이 위탁관리부동산투자회사 관련 자문
- 에스와이인더스 기업구조조정부동산투자회사 관련 자문

PFV 관련 자문

- PF 대출으로 인한 경영권 분쟁
- 부동산 PF대출을 위한 여신거래약정에 따른 수수료 분쟁
- PF대출에 따른 합의금 지급 의무 분쟁
- 광교택지개발사업지구 내 특별계획구역 개발사업 관련 출자금 분쟁
- 상도동 공동주택시행사업 관련 주주 분쟁
- 양주역세권개발 PFV 관련 자문
- 서리풀개발사업 SBC PFV 관련 자문
- 성수PFV원 관련 자문

부동산 펀드 관련 자문

- 부동산펀드 설정 관련 투자구조 검토, 신탁계약서 등 집합투자규약 검토
- 실물형 부동산펀드 취득 및 처분 관련 부동산매매계약서 검토;
- 책임임대차계약 , PM계약 자문; 수선비용관련 자문

- 리파이낸싱, 담보변경, 만기연장 등 자문
- 수익증권 양수도(쉐어딜) 자문
- 대출형 부동산펀드 사업및대출약정서 자문
- 집합투자업자의 선관주의의무 자문, 불완전판매 이슈 자문

도시정비사업 및 도시개발사업 PF

- 지역주택조합 설립전 사업약정 위반에 따른 위약금 분쟁
- 대현1지구 재개발 사업 체비지 매각 관련 분쟁
- 과천주공아파트 재건축, 반포2단지 재건축 사건, 고덕주공1차재건축조합, 개나리4차 재건축조합 등 재건축, 둔촌주공아파트 재건축정비사업조합, 방배13구역 주택재건축정비사업조합 등의 다수 분쟁 자문
- 양지7지구 지역주택조합, 용인역삼지역주택조합 등의 다수 분쟁 자문
- 도시개발조합 대의원회, 총회 결의, 조합임원 직무집행 정지 등 가처분, 원주조합설립인가 무효 확인 등 계약해제, 해지 무효확인
- 계획수립 및 각종 인가, 인허가 관련 행정소송
- 조합 정산 및 청산관련 소송 체비지 매각 등 관련 소송
- 환지예정지 지정처분, 환지계획인가 등 관련 소송

해외PF 사업 관련 자문

- 중국 화푸빌딩 관련 경영권 분쟁 자문
- 벨리즈국 복합개발사업의 신축 분양 관련 분쟁 자문
- 미국 라스베가스 복합 리조트 개발 펀드 관련 분쟁 자문
- 인도네시아 발리 풀빌라, 호텔 리조트개발사업 PF 자문
- 캄보디아 캄코시티 사업정상화 관련 법률자문
- 중국 광서성 유주시 주상복합빌딩 개발사업 관련 PF법률자문
- 인도네시아 발리 풀빌라 담보대출 관련 법률실사 및 PF 법률자문
- 말레이시아 쿠알라룸프르 주상복합 개발사업 법률자문
- 필리핀 팜팡가주 폴락 골프장 및 고급빌라, 타운하우스 개발사업 관련 법률실사, 에쿼티 투자, PF 대출 등 금융거래 등 법률자문
- 필리핀 팜팡가주 클락 자유경제구역 내 골프장 및 리조트 개발사업 법률자문