

■ 칼럼 ■

PF 사업의 새로운 신용보강방안



(법무법인 지평지성 강율리 변호사)

프로젝트 파이낸싱을 통해 부동산개발사업에 필요한 자금을 조달한 사업(이하 'PF 사업')의 정상적인 추진이 난항을 겪음에 따라, PF 사업에 필요한 자금을 조달하기 위한 시행사의 금융기관 차입(이하 'PF 대출')과 관련하여 과도한 연대보증 또는 채무인수를 한 건설회사들이 부채를 감당하지 못하고 워크아웃이나 회생절차를 신청하는 현상이 여전히 계속되고 있습니다.

어찌 보면 PF 사업에 있어서 건설회사들이 PF 대출 금융기관을 위한 연대보증 등의 채무를 부담하는 일은 우리나라의 독특한 현상입니다. 원칙적으로 PF 대출은 사업을 추진하는 실질적인 사업주체에 대한 상환청구가 제한되는 비소구금융(non - recourse financing)으로서, 정확한 사업성 분석과 평가를 통해 해당 사업 자체로부터 나올 장래의 현금흐름을 담보로 대출이 실행되는 금융기법입니다. 그럼에도 불구하고, 잦은 건설 경기변동과 이에 따른 사업성 평가의 어려움으로 말미암아 PF 대주들은 자금력이 부족한 차주 대신 PF 대출금 상환을 책임질 수 있는 신용도 높은 사업 관련 기관으로부터 신용을 보강받는 방안에 관심을 기울여 왔습니다.

PF 대출 차주의 신용보강 방안으로서 종래 가장 많이 이용되던 것은 당해 사업의 시공을 맡은 건설회사가 대출에 대한 연대보증채무를 부담하거나, 차주가 정상적으로 대출채무를 상환하지 못하는 경우 그 채무를 인수하는 방안이었습니다. 그러나 PF 사업의 분양률 저하 등 사업성이 떨어지게 되면서 해당 사업의 실패로 인한 손실을 누가 어떻게 감당할 것인지가 주요 문제로 부각되고 건설회사의 과도한 기존 채무로 인하여 건설회사 자체의 부도 가능성에도 무게가 실리는 현실에서 건설회사의 직접적이고 무조건적인 연대보증 또는 채무인수는 적절한 신용보강방안으로 힘을 잃어가는 상황이 되고 있습니다.

이에 따라 최근 새롭게 부각되고 있는 PF 사업의 신용보강방안들을 살펴보려고 합니다.

1. 조건부 채무인수 또는 책임준공확약

조건부 채무인수란, 건설회사가 차주의 기한의 이익 상실시 대출채무를 무조건적으로 인수하는 것이 아니라 책임준공확약에 따른 책임준공의무를 다하지 못하는 경우에만 대출채무를 인수하도록 하는 방법입니다. 당해 사업의 목적물인 건축물의 준공만 제대로 이루어진다면 해당 건축물에 들어올 수분양자나 임차인이 확보되어 있는 경우, 건설회사의 책임준공만으로도 충분히 신용보강이 이루어질 수 있다는 가정 하에서 이용되고 있습니다.

한편 건설회사가 조건부 채무인수 없이 책임준공확약만을 제출하고 책임준공확약의 미이행으로 인한 손해배상액을 미상환 대출채무액과 동일한 금액으로 예정해 두는 방안도 활용 가능할 것입니다.

2. 책임분양약정 또는 매매예약

책임분양약정이라 함은, 아파트 등 사업 목적물의 사전 분양 결과 PF 대출금 상환이 충분히 확보될 만한 예정분양률에 미치지 못하는 경우 건설회사가 그 미분양된 구분소유적 건축물들을 매입하기로 하는 약정을 말합니다. 책임분양은 분양률 미달이라는 일정한 조건 충족시에 장래 완성될 건축물을 매입하기로 하는 약정이므로 기본적으로 매매예약의 성격을 띠고 있으며, 매매대금의 입금을 통해 차주는 대출금 상환에 필요한 재원을 확보하게 되고 해당 건설회사는 매매의 결과 유형자산(건축물)을 확보한다는 측면에서 건설회사의 대주에 대한 일방적인 채무 부담인 연대보증이나 채무보증과 구별됩니다.

건설회사가 책임분양약정을 하지 않고, 사업 목적물인 건축물에 대해 매수의사가 있는 실수요자가 매매예약을 하는 경우도 있습니다. 그러한 매매예약자가 신용도 높은 기업이고, 건물의 준공 즉시 매매가 자동으로 성립되도록 조건 지우거나 매매 예약완결권을 대주가 행사할 수

있도록 구조화하는 경우, 실수요자의 매매예약은 건설회사의 연대보증을 대체하는 유력한 신용보강방안으로 이용될 수 있습니다.

3. 미분양물 담보대출

분양사업장에 있어 PF 대출금 미상환의 위험은 미분양물의 발생으로 인하여 충분한 현금흐름이 발생하지 않는 데서 비롯되는 경우가 많습니다. 만약 미분양물로부터도 원하는 현금흐름이 보장될 수 있다면 PF 사업의 자금조달이 보다 원활하게 이루어질 수 있게 됩니다. 특히 PF 대출 만기까지 미분양물의 처분이 완료되기 어려울 것으로 판단되는 상황에서 향후 발생할 미분양물을 담보로 대출하기로 약속하는 제3의 금융기관이 있는 경우, 그로부터 유입될 담보대출금으로 사업 초기 단계에 실행된 PF 대출금을 상환할 수 있게 되므로 결과적으로 PF 대출의 기존 대주는 신용보강의 효과를 누리게 됩니다.

4. 보증상품과 보증보험증권

PF 대출 상환을 보장하기 위한 대한주택보증 주식회사의 보증상품으로 주택사업금융보증 있습니다. 주택사업금융보증의 대상이 되려면 원칙적으로 주택건설사업계획 승인을 얻은 경우로서 주택분양보증의 대상이 되는 주택사업이어야 합니다. 또한 보증한도는 시공사의 신용등급 및 시공능력평가순위에 따라 차등적으로 적용된다는 점에 유의할 필요가 있습니다.

한편 PF 대출채권을 양수한 유동화회사가 이를 기초로 ABS, ABCP 등 유동화증권을 발행하는 구조에 있어 유동화회사의 유동화증권 원리금상환의무에 대한 신용공여자가 있는 경우, 그 신용공여자의 신용제공의무를 보증하는 보증보험상품이 존재하는바, 이 역시 PF 사업의 새로운 신용보강수단으로 활용이 가능한 상품입니다.