

■ 법률 논단 ■

[도산] 시행사의 파산



(법무법인 지평지성 권순철 변호사)

주택경기가 침체되면서 미분양 아파트가 계속 쌓이고 있습니다. 시행사와 공사도급계약을 체결하고 아파트를 건설한 시공사는 시행사에 대한 공사비채권을 보유하고 있더라도 이를 제대로 변제받기 어려운 상황입니다. 그러나 시행사가 엄연히 현존하고 있는 법인이라면 시공사 입장에서 공사비채권의 회수가 사실상 불가능하다고 하여 임의로 대손처리하기도 곤란합니다.

이에 따라 최근 시공사의 주도 아래 시행사의 파산을 신청하는 사례가 늘고 있습니다. 채무초과 상태의 법인을 소멸시킬 수 있는 유일한 방법은 파산절차인데, 시행사의 파산절차가 종결되면 시공사로서는 미수채권을 대손금으로 처리하고 대손세액을 공제받을 수 있는 이점이 있기 때문입니다.

법인의 파산원인으로 채무초과 또는 지급불능 중 하나의 요건을 갖추어야 하고 파산원인이 인정된다면 법원은 원칙적으로 파산선고를 하게 됩니다. 통상적으로 거액의 대출금채무와 공사비채무를 부담하는 반면 미분양 물건 외에 특별한 자산이 없는 것이 시행사이므로 파산선고는 큰 무리 없이 이루어지는 편입니다.

시행사의 파산신청을 고려할 때 실무상 몇 가지 유의할 점이 있습니다.

법원은 파산신청을 검토하고 선고하기에 앞서 파산신청인에게 예납금을 납부하도록 명합니다. 예납금은 파산절차의 진행비용으로 쓰이는데, 채무자의 부채규모에 따라 액수가 달라집니다. 현재 서울중앙지방법원에서는 채무자의 부채규모가 100억원 이상 500억원 미만인 경우 원칙적으로 3천만원을 예납금으로 정하고 있습니다. 예납금은 납부명령을 받은 날로부터 통상 3일 이내에 납부하여야 하고 이를 지키지 않으면 파산신청이 기각되므로 미리 준비할 필요가 있습니다.

파산신청은 채무자 본인(시행사) 뿐만 아니라 채권자(시공사)도 자신의 명의로 할 수 있습니다. 채권자 신청의 경우에도 대개는 채무자와 미리 협의하여 진행하지만 만약 채무자와 충분한 협의가 되지 않은 상태에서 채권자가 일방적으로 신청하여 파산이 선고될 경우, 채무자가 이에 대해 즉시 항고로 다투는 경우도 더러 발생합니다. 항고심에서 파산선고가 번복되는 경우는 드물지만 항고심이 신속하게 진행되지 않는 경향이어서 파산종결까지 당초 예상보다 많은 기간이 소요될 수 있습니다.

시행사가 금융기관으로부터 사업에 필요한 대출을 받을 때 시행사의 대표이사, 주주, 기타 이해관계인 개인들도 보증을 서는 경우가 많습니다. 이 경우 시행사의 파산만으로는 -보증인들에 대한 채권회수가 불가능하다는 객관적 증빙이 없는 상태에서- 세무당국이 시공사의 대손처리를 합당한 것으로 평가하지 않을 수도 있습니다. 따라서 보증인들의 개인파산절차를 병행하거나 파산신청 이전에 시공사와 금융기관이 협의하여 미리 보증을 해소하는 방안도 고려할 필요가 있습니다.