

■ 건설부동산 칼럼 ■

부동산신탁과 골프장 정상화



(법무법인 지평지성 이승현 변호사)

국내 회원제 골프장 수의 급격한 증가로 인하여 다수의 회원제 골프장이 경영상의 어려움을 겪고 있습니다. 이로 인하여 다수의 골프장이 회생절차를 진행하고 있거나 채권자의 담보권 실행에 따른 민사집행법에 따른 경매나 부동산신탁계약에 따른 매각이 이루어지고 있습니다.

골프장 운영법인인 체육시설업자에 대한 채권 추심과정에서 골프장 부지 및 부대시설 등 필수시설에 대하여 민사집행법에 따른 경매가 이루어지는 경우에는 『체육시설의 설치·운영에 관한 법률』(이하, '체시법'이라 합니다) 제27조 제2항 제1호에 따라 필수시설을 양수한 자가 기존 체육시설업자가 회원과 체결한 입회계약을 승계하여야 하나 필수시설이 부동산신탁된 경우에는 체시법에 이에 대한 명확한 규정이 없어서 신탁재산의 처분 절차에서 매수한 매수인이 기존 체육시설업자가 회원과 체결한 입회계약을 승계하여야 하는지에 대해서 의견이 나뉘어져 있었습니다.

주무부서인 문화체육관광부에서는 체시법 제27조 제2항 제4호에 규정된 '이에 준하는 절차'에 부동산신탁계약에 따른 공매절차가 포함된다고 해석하고 있습니다. 그 근거로는 위 규정의 신설취지가 체육시설 회원의 권익을 보호하기 위한 것이고, 신탁회사에 의한 공매에 대해서도 간접적으로 국가가 신탁업무에 대한 감독권을 행사하는 방법으로 경매 등에 준하는 공개성이나 절차적 공정성이 일정 정도 확보될 수 있어 경매 등의 절차와 크게 다르지 않다는 것입니다.

대법원¹은 체육시설업 제27조 제2항 제4호의 '이에 준하는 절차'에 부동산담보신탁에 따른 공매절차는 포함되지 않는다고 보고 있습니다(대법원 2012. 4. 26. 선고 2012다4817판결). 대법원 판결에는

¹ 대법원 판결의 사안은 골프장이 아닌 스포츠센터 회원약정의 사례였지만 법률적으로는 골프장과 스포츠센터 모두 체육시설업에 해당하므로 골프장 회원권에 대해서도 같이 적용될 것으로 판단됩니다.

그 이유가 상세히 적시되지 아니하였으나 이 판결의 하급심인 고등법원 판결에 나타난 이유를 보면, 신탁법에 정한 신탁재산의 처분은 반드시 공매 등 경쟁을 통한 매각절차에 의하도록 법에 강제되어 있지 아니하고, 동 규정이 신설될 당시 신탁을 통한 자금 조달현상이 존재하고 신탁재산이 공매되는 사회현상이 엄연히 존재하였음에도 불구하고 입법자가 이를 명확하게 규정하지 아니한 것은 이를 승계범위에 포함하지 않으려는 의도로 해석되며 체시법 제27조 제2항은 거래안전을 위하여 필수시설의 전 소유자가 체육시설업자인 경우에 한하여 좁혀 해석하는 것이 타당한 점을 들고 있습니다(서울고등법원 2011. 11. 9. 선고 2011나21268 판결).

신탁재산의 매각절차에서 필수시설을 매수한 자가 회원과 체결한 입회계약을 승계하지 않아도 된다는 대법원 판결은 부동산신탁계약에 따른 필수시설의 매각과 관련하여 다음과 같은 영향을 미치게 됩니다.

첫째, 건설 초기부터 부동산담보신탁을 통해 건설자금을 조달한 회원제 골프장의 회원들은 부동산담보신탁계약에 따라 골프장이 매각되는 경우 입회금의 손실이 불가피하게 됩니다.

둘째, 부동산담보신탁이 되어 있는 골프장에 대한 회생절차가 진행 중인 경우 담보신탁 우선수익권을 기초로 대출한 채권자가 회생절차보다는 신탁된 부동산의 매각으로부터 대출금을 회수하려고 하는 경향이 많아질 것으로 예상됩니다.

셋째, 대법원의 판결과 주무관청의 유권해석이 달라 신탁부동산의 적정한 매각가격을 산정하는데 있어서, 주무관청이 대법원 판결과 배치되는 유권해석에 따른 인허가 관련 업무를 처리할 법적 위험이 있으므로 이를 해소하는데 소요되는 시간과 비용을 고려해야 하므로 매각가격의 산정에 상당한 어려움을 초래할 가능성이 있습니다.

필수시설이 신탁된 골프장의 매각절차에 있어서 대법원 판결과 문화체육관광부의 유권해석이 다르므로 인하여 발생하는 법률적 위험을 효율적으로 해소할 수 있는 방안을 도출할 수 있는지 여부에 따라 골프장 매각의 성패가 좌우될 것으로 생각합니다. 골프장과 관련하여 당면한 문제인 경영난이 심화된 골프장에 대한 대출채권의 회수 방안, 신탁계약의 우선수익권을 담보로 한 대출채권의 매입

을 통한 골프장 인수, 회생절차에 있는 골프장에 대한 회생계획의 작성 및 기타 공매를 골프장의 매입 등의 프로젝트의 원만하고 신속한 진행을 위해서는 대법원 판결과 문화체육관광부의 유권해석이 달라짐으로 인하여 발생하는 법률적 위험의 분석과 이러한 법률적 위험의 해소 방안에 대한 면밀한 검토가 선행적으로 이루어져야 할 것입니다.