

■ 건설부동산 칼럼 ■

PF 사업장 정상화 방안 - 부동산신탁의 위탁자, 수익자 변경

(법무법인 지평 **최진숙 변호사**)

프로젝트 파이낸싱 방식으로 진행되는 부동산개발금융에 있어서 가장 중요한 담보는 사업부지가 될 것입니다. 현재 국내 부동산개발금융의 경우 사업부지를 부동산신탁하여 수탁자가 해당 사업부지의 소유권을 확보하는 방법이 가장 일반적인 사업부지 담보확보 방안이 되고 있습니다.

한편, 부동산개발금융은 개발사업의 성격상 중도에 사업시행자의 부도, 파산 등의 문제가 발생하여 사업시행자를 새로운 사업시행자(이하 "대체시행사")로 변경/교체할 필요가 있을 수 있고, 부동산개발금융에 신용공여(지급보증, 채무인수 등)를 한 시공사가 PF대출원리금채무를 대위변제함으로써 대출금융기관이 보유하던 우선수익권을 취득하게 되는 경우가 있습니다. 이와 같이 부동산신탁 방식으로 사업부지가 확보된 PF 사업장의 경우, 위탁자의 변경(대체시행사 선정시)이나 우선수익자의 변경(시공사 대위변제시)을 위한 신탁원부의 변경등기가 필요하게 됩니다.

먼저 위탁자의 변경과 관련된 신탁원부의 변경에 관하여 살펴보겠습니다.

종래 신탁법은 신탁계약에 있어서 위탁자의 변경을 인정하지 않았고, 등기예규에서도 위탁자 자체를 변경하는 등기는 이를 신청할 수 없도록 규정하고 있었습니다. 이는 신탁계약에 있어서 위탁자의 변경은 사실상 부동산의 소유권을 변경시키는 행위에 해당하나 형식적으로는 소유권의 변동을 수반하지 않게 되므로, 이를 인정하면 중간생략등기를 하는 것과 같이 신탁등기 이후에 등기를 하지 않는 채로 무수히 많은 처분행위를 하는 것이 가능해져 조세포탈 등의 탈법이나 범법의 우려가 있을 것을 고려한 것으로 이해됩니다. 그러나 2011년 7월 25일 신탁법 개정에 따라 위탁자의 변경이 가능하게 되어, 위탁자 지위의 이전이 있는 경우 신탁원부의 변경등기가 가능하게 되었습니다.

이에 따라 대체시행사가 사업부지에 관한 위탁자의 지위 이전을 받는 방식으로 사업권을 확보하는 것이 가능해졌고, 시행사 교체시 신탁을 종료한 후 다시 신탁하여야 하는 번거로움과 사해신탁 등의 법적 위험으로부터도 보호받게 되었습니다.

또한, 우선수익자의 변경과 관련된 신탁원부의 변경에 관하여 살펴봅니다.

국내 부동산개발금융의 경우 시공사가 시행사(차주)의 PF대출원리금 채무에 관한 지급보증, 채무인수 등을 통한 신용보강을 하는 경우가 많습니다. 이에 따라 시행사(차주)의 채무불이행시 시공사가 PF대출원리금 채무를 대위변제하는 경우, 이는 민법 제481조의 변제자의 법정 대위 규정에 의한 것으로 변제할 정당한 이익이 있는 시공사는 PF대출금융기관이 가지는 우선수익자의 지위를 당연히 승계하게 됩니다. 그러나 우선수익자 변경을 위한 신탁원부 변경 등기신청시 등기실무관들은 실무적으로 증빙서류인 우선수익권자 변경을 위한 신탁계약 변경계약서에 위탁자의 날인을 요구하여, 위탁자의 시행사(차주)가 협조하지 않는 한 사실상 신탁원부의 변경이 어려운 문제가 발생하여 왔습니다. 결국, PF대출원리금 채무에 관한 신용공여를 제공한 시공사로서는 PF대출원리금채무를 변제함과 동시에 변제자의 법정대위로서, PF대출금융기관이 보유한 우선수익권을 취득하는 것이 당연한데 등기 실무례가 이에 부응하지 않음에 따라, 과거에는 시공사의 우선수익자로서 권리행사가 제한을 받고, 시공사의 우선수익권 유동화나, Refinancing에 차질을 초래하게 되었습니다.

그러나 최근 시공사의 변제자 대위를 원인으로 한 신탁원부 변경등기신청을 각하한 등기공무원의 업무 처리에 관하여 시공사의 대위변제사실이 객관적인 서면에 의하여 증명되면 신탁원부의 변경 등기가 가능하다는 법원의 결정이 있었습니다. 이에 따라, 시공사가 PF대출원리금채무를 대위변제한 이후 해당 사업장의 정상화를 위한 Refinancing이나, 시공사가 보유한 구상금채권 및 이를 담보하는 우선수익권을 제3자에게 유동화하는 것이 보다 용이해졌습니다.

위와 같이 부동산신탁의 위탁자나 우선수익자를 변경하는 것에 관하여 신탁법의 개정 및 등기실무례의 개선이 이루어지고 있는바, 향후에는 PF사업장을 정상화시키는 방안을 모색할 때, 종전과 같이 신탁부동산을 처분하거나, 시행사의 주식 근질권을 실행하는 방식 이외에도 종전 부동산신탁을

유지한 채 위탁자 또는 우선수익자를 변경하고 이를 신탁원부 변경등기를 통해 공시하는 방안이 새로운 대안이 될 수 있을 것으로 예상됩니다.