

Legal Times

www.legaltimes.co.kr



ABC 부수인증매체
한국ABC협회

9 771976 488000 04
ISSN 1976-488X 정가 11,000원

(주)리걸타임즈

시장개방 특집, FLC 60명 프로파일 총정리
인터뷰 DLA 글로벌 CEO Simon Levine
Brexit, 런던중재 파티는 끝났나?

박상배 변호사



부실 골프장 정상화

최 근 들어 다수의 골프장이 경영상의 어려움을 겪고 있어 그 해결책으로 회생절차 신청, 경매나 부동산신탁 계약에 따른 매각(공매), 회원제 골프장의 경우 대중제로의 전환 등 다양한 정상화 방안을 모색하고 있다.

그런데 골프장 정상화 과정에서는 체육시설의 설치·운영에 관한 법률(이하, '체시법') 등 관련 규정의 해석, 그리고 단순 금전채권자로만 취급할 수 없는 다수의 고액 회원채권자의 존재 등으로 인하여 일반적인 부실 PF사업장 정상화 과정에서는 볼 수 없는 여러 가지 이슈가 발생하게 된다.

골프장 정상화의 유형을 살펴보면 회원제인지 대중제인지, 다양한 이해관계인 중 어느 관계인이 주도적으로 진행하는지에 따라 다양한 유형으로 진행되는데, 이러한 사례들에서 공통적으로 발생하는 법적 쟁점 중 중요한 몇 가지를 살펴보면 다음과 같다.

가. 신탁 우선수익권 vs 입회금 반환채권

대부분의 골프장은 자금 조달 단계에서 골프장 부지 등 중요 자산이 신탁되고, 금융기관에서 신탁 우선수익권을 보유하게 된다. 이러한 신탁재산에 대하여 골프장 회원들이 권리를 행사할 수 있는지 여부가 문제 되는데, 통상의 신탁계약의 경우 일반채권자에 불과한 골프장 회원에게 우선변제

력을 인정하는 경우는 없고 나아가 체시법에도 회원의 입회금 반환채권에 다른 채권보다 우선변제력을 인정하는 규정은 없다.

즉 신탁계약의 규정에 우선하는 별도의 법률규정이 없으므로 신탁부동산의 환가 및 지급순위에 대하여 신탁계약에 의하게 되고, 골프장 회원은 신탁계약에 따른 처분대금의 지급 및 정산에 대항할 수 없다.

나. 카트시설 등에 대한 별도 권리 인정

골프장 업계에서는 골프장의 일부 시설과 관련하여 별도의 권리를 설정하여 제3자에게 부여하는 사례가 빈번하다. 주로 골프장 건설 또는 매입과 관련하여 지주 또는 일부 투자자에게 토지매매대금 또는 투자금에 대한 대가로서 그러한 권리를 설정, 부여하는 경우인데, 실무상 자금을 투여한 금융기관의 경우 이러한 권리자들의 존재에 대하여 모르는 상태에서 골프장 매각 등을 추진하다가 해당 권리자의 반발 등 예기치 못한 사정에 접하게 되어 문제가 된다.

조경수 등 문제된 사례도

특히 카트시설 운영권이 골프장 공매 등 처분 시 함께 처분되는 것인지 여부가 문제된 사례들이 빈번한 바(조경수 등에 대한 강제처분이 행하여진 사례도 있음), 골프장 공매 등 처분 시 골프장 카트시설 운영권이 골프장과는 별도로 매각되는 대상이라고 볼 수 없다. 민법은 물권의 임의적인 창설을 금지하고 있고(민법 185조의 물권법정주의), 골프장

“**골프장 카트시설 운영권은 채권
골프장 양수인, 제3자에 주장 못해**”

카트시설 운영권 등은 골프장 운영권자에게 “골프장에서 카트시설을 운영하여 수익을 얻을 수 있도록 해달라”는 내용의 급부를 목적으로 한 채권에 불과하여 골프장 카트시설 운영권은 채권관계의 당사자 사이에서만 주장할 수 있을 뿐, 새로운 골프장의 양수인 기타 제3자에게 주장할 수 있는 권리가 아니다.

다. 공매와 체시법 27조 2항 4호

신탁된 골프장의 경우 신탁 우선수익자의 자본회수방안으로 공매가 최우선적으로 고려됨에 반하여 체육시설업의 승계사유를 규정하고 있는 체시법 27조 2항 4호에 규정된 ‘이에 준하는 절차에 부동산신탁계약에 따른 공매절차가 포함되는지 여부에 따라 다양한 문제가 발생하고, 이에 대하여 주무관청, 법원 등의 해석이 정립되지 않아 특히 문제가 된다.

체시법 27조 1항 및 2항에 따르면, 민사집행법에 따른 경매 또는 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 환가(換價) 등으로 체육시설업의 시설 기준에 따른 필수시설을 인수한 자가 종전 체육시설업자가 보유하고 있는 권리(인허가 포함) 및 의무(회원에 대한 의무를 포함)를 승계한다고 정하고 있다. 그런데 신탁된 필수시설이 공매로 처분되는 경우는 체시법 27조 2항 1호 내지 3호에서 정하고 있는 절차에는 포함되지 않으므로, 결국 공매가 체시법 27조 2항 4호에서 말하는 ‘1호부터 3호까지의 규정에 준하는 절차인지에 따라 공매에 따른 인허가 및 회원권 승계 여부가 결정된다.

문체부, ‘공매절차도 포함’ 해석

이에 대하여 체시법의 주무부서인 문화체육관광부 체육진흥과에서는 체시법 27조 2항 4호의 ‘준하는 절차에 부동산담보신탁에 따른 공매절차가 포함된다고 보고 있는 반면, 대법원(2012. 4. 26. 선고 2012다4817 판결 등)은 부동산담보신탁에 따른 공매절차가 포함되지 않는다고 보고 있다. 위 대법원 판결 이후 문화체육관광부에 재차 질의한 바 위 판결에도 불구하고 여전히 문화체육관광부와 법제처는 체시법 27조 2항 4호의 ‘준하는 절차에 부동산담보신탁에 따

“

문체부 해석-대법 판결 달라 법률적 위험 해소 방안 필요

”

른 공매절차가 포함된다고 해석하고 있으며 필요한 경우 체시법을 개정하겠다고도 밝힌 바 있다.

대법원 판결에 따르면, ①신탁재산의 매각절차에서 필수시설을 매수한 자가 회원과 체결한 입회계약을 승계하지 않아도 된다는 취지이므로 건설 초기부터 부동산담보신탁을 통해 건설자금을 조달한 회원제 골프장의 회원들은 부동산담보신탁계약에 따라 골프장이 매각되는 경우 입회금의 손실이 불가피하게 되고, ②부동산담보신탁이 되어 있는 골프장에 대한 회생절차가 진행 중인 경우 담보신탁 우선수익권을 기초로 대출한 채권자가 회생절차보다는 신탁된 부동산의 매각으로부터 대출금을 회수하려고 하는 경향이 많아 질 것으로 예상된다. 또 대법원 판결과 주무관청의 유권해석이 달라 신탁부동산의 적정한 매각가격을 산정하는데 있어서, 주무관청이 대법원 판결과 배치되는 유권해석에 따른 인허가 관련 업무를 처리할 법적 위험을 해소하는 데 소요되는 시간과 비용을 고려해야 하므로 매각가격의 산정에 상당한 어려움을 초래할 가능성이 있다.

입회금 손실 불가피

이러한 대법원의 판결에 관한 문제점은 별론으로 하고, 체시법 개정 전인 현 시점에서는 필수시설이 신탁된 골프장의 매각절차에 있어서 대법원 판결과 문화체육관광부의 유권해석이 다름으로 인하여 발생하는 법률적 위험을 효율적으로 해소할 수 있는 방안을 도출할 수 있는지 여부에 따라 골프장 매각의 성패가 좌우될 것으로 생각된다. 따라서 부실 골프장 정상화의 원만하고 신속한 진행을 위해서는 대법원 판결과 문화체육관광부의 유권해석이 달라짐으로 인하여 발생하는 법률적 위험의 분석과 이러한 법률적 위험의 해소 방안 등에 대한 면밀한 검토가 선행적으로 이루어져야 할 것이다. ■

박상배 변호사(법무법인 지평)