

진정서에 대한 답변서 부산 신창동 관련

2020회합100063 회생

채무자 회사는 채권자 정정애가 제출한 진정서와 관련하여 부산 신창동 사업지의 사실 관계를 다음과 같이 알려 드립니다.

1. 신창동 복합상가(VIK35호) 투자내역

- 1) ㈜삼우주택과 해운대구 중동 공동주택 신축공사(아파트/ 오피스텔) 및 수영구 망미동 오피스텔 신축사업의 투자사업 추진하였으나 실패함.
 - 자금투입액 80억원 중 54.45억원(신창동 29.3억원, 주례동 25.15억원을 각 대여)을 제외한 25.55억원의 손실이 발생함.
- 2) ㈜글로벌파트너스와 신창동 복합상가 자금투자계약 체결(2015. 8.28): 25억원
 - 부산광역시 중구 신창동1가 23번지 스타타워 복합상가 개발 및 분양사업
- 3) 신창동 복합상가(VIK35호)에 대한 투자액: 105억원(삼우주택 투자 승계액 80억원 포함)
 - 신창동 복합상가 자체 투입액: 54.3억원(25억원 + 삼우주택 차입금 29.3억원)
 - 2017. 7.31. 10억원, 2017. 8.18. 2억원을 각 회수하였고 최근 2021.10. 5. 2억원을 추가 회수하였음.

2. 사업지 매매계약 진행현황

- 1) 2020. 1.30. ㈜글로벌파트너스(매도인, 이하 "글로벌")와 ㈜올리버디앤씨(매수인, 이하 "올리버")는 부동산 매매약정(매매대금 210억원) 체결함.
- 2) 2020. 1. 7. 글로벌의 부동산 매각 및 투자금상환 검토 요청에 대해 채무자 회사는 2020. 1.13. 매각에 대한 포괄적인 동의서를 공문으로 회신하였으며, 이러한 일련의 부동산 매매약정 체결과정은 2020. 8. 4.자 회생절차 개시결정이 있기 전에 발생하였음. 채무자 회사에서 손인석 부사장(대표 권한대행)이 신창동/주례동 사업지를 담당하였음.
- 3) 전체 78호실 중 수분양자 보유 26호실의 매수에 상당한 시간이 소요되었고, 2021. 4.13. 최종 1인에 대한 명도소송의 승소로 수분양자 매수를 완료함(총매수액 30억원).
- 4) 상기 약정서는 계약 미이행에 대한 매수인 측의 징벌적 규제가 존재하지 않는데 반해 계약의 합의 파기 시 매도인은 매수인의 수분양자 매수대금의 두 배를 배상하는 독소 조항이 있음.
- 5) 매수인인 올리버는 복합상가의 멸실 후 오피스텔 신축사업을 추진하고 있음.

3. 자금 회수일정의 지연

- 1) 2020. 1. 7. 글로벌 공문 및 2020.12.18. 글로벌 회신: 약 30억원 상환 예정
 - 매매대금 180억원(수분양자 매수대금 30억원 차감 후)에서 차입금 약 141억원 차감
 - 추가 제세공과금 약 9억원
- 2) 2021. 1.19. 글로벌 공문: 23.14억원으로 상환금액 변경

- 매매대금 180억원에서 차입금 상환 및 제세 공과금 지출액 156.86억원 차감 후
- 조사위원인 삼정회계법인은 회생계획안 자금수지 검토의견서(2021. 1.27.)에서 2022년에 상기 금액의 80%인 1,851백만원을 추가 반영하였고 이는 2차 조사보고서를 통해 2021. 4. 9. 인가된 회생계획에 반영되었음.
- 3) 부동산 매매 잔금이 수분양자 매수 완료하고 인허가를 득한 후 2개월 내 지급되어야 하나, 프로젝트 파이낸싱(PF)의 지연으로 최종 상환이 지연되고 있음.
 - 2021. 6월말 → 8월말 → 12월말 → 2022. 2월초
 - 2021. 7. 7.과 9. 7.에 채무자 회사의 관리인은 부동산 담당자(재적 인원의 감축 운용으로 인사총무임원이 겸임)와 함께 부산에 출장 가서 글로벌의 장병두회장과 주례동 아파텔(VIK32호) 분양 이슈와 함께 신창동 회수와 관련하여 협의하였고, 10. 5일 신창동 사업지로부터 2억원을 회수하였음.

4. 신창동 용역계약서 체결 관련

- 1) ㈜트리플케이 전준엽대표와 신창동 토지매매 건으로 2021.10. 1.과 10. 8. 두 차례 만났으며, 전대표는 매수의향서(매매대금 200억원)와 용역계약서를 제시하였음.
 - 신창동 사업지가 채무자 회사가 아닌 글로벌의 소유로 되어 있어서 글로벌 장회장의 협조가 없이 매매약정을 체결할 수 없는데다가 올리버와 기체결한 약정서에 계약의 합의 파기 시 매도인은 매수인의 수분양자 매수대금의 두 배를 배상하는 독소 조항이 있어서 계약 파기가 어려운 실정을 고려할 수밖에 없음.
 - 건물에 대한 부가가치세를 제외하면 매매대금이 동일한 가운데 5%의 용역수수료(10억원)를 지급할 경우 회수금액이 더 줄어들 수밖에 없어서 동 제안을 거절하였음.
- 2) 전준엽대표는 2021.11.17. 오후 5시 30분경 매수의향서, 용역계약서, 공사도급계약서, 신탁원부 등을 이메일로 송부하면서 다음날인 18일까지 채무자 회사, 글로벌, ㈜트리플케이의 3자간의 용역계약서에 대한 의사결정을 요구하였음.
 - 매수의향서의 매매금액은 200억원으로 동일하나 용역계약서의 중개수수료는 3%로 하향 조정하였음.
 - 도급인이 ㈜코너스톤디앤씨이고 수급인이 ㈜신일인 2021. 6.22.자 공사도급계약서를 확인할 필요가 있어서 글로벌의 장회장에 문의한 결과 동일한 날짜에 도급인이 올리버인 ㈜신일과의 동일한 공사도급계약서가 체결되어 있음을 알았음. 올리버와의 도급계약에 비해 전자의 도급계약은 인감 날인이 흐리고 식별이 불가하였고, 이에 대해 글로벌의 장회장은 사문서 위조로 고소를 불사한다고 하였음. 또한 전자의 도급인이 사업지에 대한 아무런 소유권이 없는 상태에서 도급계약을 체결한 것이어서 믿을 수 없었음.
 - 신탁원부에 대해서는 특별한 설명이 없었으며 관리인을 수신으로 한 안내문에서 부동산 건으로 관리인과 미팅한 팀장(진정인 정정애)뿐만 아니라 다른 팀장들과 만나서 이러한 내용을 공유하였으며 고통 속에 있는 팀장들이 모종의 행동을 취하려고 준비하고 있다고 하며, 채무자 회사가 더 이상 시끄럽지 않기를 바란다고 하였음.
 - 정정애 진정인과 SNS 대화로 신창동 관련 매수의향서와 용역계약서의 문제점을 알려 주자 진정인은 구체적인 내용을 알 필요가 없고 회생계획의 진행사항을 알려달라고

하였으며, 이에 관리인은 2021년도 자산매각 실적 및 회생채권 변제계획을 회생법원에 보고 중이라고 답하였고 그 내용을 채무자 회사의 홈페이지 공지사항에 게시하겠다고 하였으며 11월 30일에 공지하였음. 또한 신창동 매매대금이 200억원이어도 대출금 등을 상환하면 20~30억원을 회수할 수 있다고 하면서 (주)씨엘투(VIK56호 논현동 근린업무시설 개발 시행사) 관련 문제점도 회생법원에 보고를 마쳤는데, 200억원을 투자하였지만 공탁금 11억원+α를 받는데 그쳐서 대표이사 등의 고소를 검토하기도 하였다고 하였음.

5. 신창동 신탁원부 확인 관련

- 1) 전주엽대표는 2021.12. 3. 채무자 회사를 방문하여 신창동 신탁원부의 31쪽에 2021. 2.26.자 올리버가 채무자로 되어 있고 32쪽에 팔공새마을금고 외 13인의 우선수익자가 240억원의 우선수익권리금을 갖도록 되어있는데, 올리버가 약 176억원을 대출 받아서 전용하였을 것이라고 하였음.
- 2) 부동산 매매약정서 제4조에 원활한 사업진행과 사업자금조달을 위해 매수인은 매도인에게 담보제공을 요청할 수 있고 매도인은 가능한 한 협조하도록 되어있어서 담보제공이 놀라운 사실은 아님. 그러나 채무자 회사의 관리인(과거 종합건설업체에서 건설사업 경험 보유)과 부동산 담당자가 그동안 신탁원부를 챙기지 못한 점을 인정하며 전주엽 대표의 제보가 사실 확인에 긍정적인 영향을 미쳤음을 부정할 수 없음.
- 3) 2021.11.17.부터 글로벌의 장회장에게 올리버 대표와 3자간 만남을 요청하였으나 금년 12월말까지 상환에 노력하겠다는 답변을 받았고, 신탁원부의 문제점을 확인한 12. 6.경 다시 만남을 요청하였으나 장회장이 12.21.경 중요 수술로 2022년초에 만날 수 있다는 답변을 받아서 추가 확인을 못하였음. 현재 수술일은 12.31.로 확정되었다고 함.
- 4) 진정서가 접수된 후 회생법원에 최소한 신탁원부 상 240억원의 우선수익권리금에 따른 대출금의 전용 여부를 보고해야 한다고 독촉하였더니, 장회장은 채무자 회사에 그 사실을 알리지 않은 점은 실수라고 인정하면서 글로벌 및 올리버 소유전체를 담보로 240억원의 우선수익권을 발행받아 대출을 200억원 받았는데 이는 이자 연체로 공매처분 등의 위험이 있었기 때문이었으며, 기 대출금 상환 106억원, 2순위 대출금 상환 36억원, 수분양자 매수금 30억원, 금융이자 9억원, 채무자 회사 상환 2억원 등 196억원을 사용하였다는 답변을 받았음.

(주)글로벌파트너스의 장병두회장은 채무자 회사와 약속한 자금 상환을 내년 설 전후로 차질 없이 진행할 예정이라고 회신을 보내왔습니다. 채권자 여러분께서 투자자산의 매각에 깊은 관심을 갖고 계시고 금융이자 등을 줄여야하는 만큼 채무자 회사도 조기 회수에 최선을 다할 것을 약속드립니다. - 끝 -

2021.12.23.

주식회사 밸류인베스트코리아
관리인 성낙만



서울회생법원 제2부 귀중