

서울회생법원

제2부

등본입니다.

2022. 6. 28.

법원사무관 김제석



문 서 명 신창동투자(VIK35호)정산관련허가(회생 제2022-24호)

사 건 2020회합100063 회생

채 무 자 주식회사 밸류인베스트코리아

주소 서울 강남구 언주로 609 (논현동, 팍스타워)

위 신청을 허가합니다.

2022. 6. 27.

재판장 판사 서경환



판사 김동규



판사 이정엽



주식회사 밸류인베스트코리아

(06108) 서울 강남구 인주로 609(논현동, 팍스타워) / 전화:(02)538-6208 FAX:(02)538-6211

문서번호 : 회생 제2022-24호

담당자 : 김현태 상무(02-538-6208)

문서일자 : 2022.06.27.

사 건 : 2020회합100063 회생

수 신 : 서울회생법원 제2부

참 조 : 진찬희 관리위원

제 목 : 부산 신창동 투자자산(VIK35호) 정산 관련 허가 신청

1. 채무자 회사는 2020년 4월 24일 회생절차개시를 신청하여 귀원으로부터 2020년 8월 4일 회생절차개시결정, 2021년 4월 9일 회생계획 인가결정을 각 받은 회사입니다.
2. 채무자 회사는 부산시 신창동 투자자산(VIK35호)에 대한 투자금 정산을 위하여 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제61조 제1항에 따라 아래와 같이 정산합의 관련 허가를 신청하오니 허가하여 주시기 바랍니다.

-아 래-

I. 투자부동산 투자현황

1. 정산 대상 투자부동산(VIK35호 익명투자조합 105억원)

- 1) 채무자 회사는 VIK35호 익명투자조합을 결성하여 「부산광역시 수영구 망미동 1129번지 소재 오피스텔 신축사업(이하 “망미동 사업”）」을 위해 (주)삼우주택(이하 “삼우주택”)에 80억원을 투자하였고, 「부산광역시 중구 신창동 1가 23번지 소재 복합상가 개발 및 분양사업(이하 “신창동 사업”）」을 위해 (주)글로벌파트너스(이하 “글로벌”)에 25억원을 투자하였음.
- 2) 삼우주택은 토지매매계약을 둘러싼 토지 매도인과의 분쟁으로 사업을 중도에 중단하였고, 손실금을 제외한 잔액중 1,930,400천원을 “글로벌”에, 2,850백만원을 (주)삼림(부산 주례동 아파트 시행업자, VIK32호 익명투자조합, 이하 “삼림”)에 대여하고, 채무자 회사에도 10억원을 상환하면서 사업을 정리하였음.
- 3) 채무자 회사의 既 회수액은 14억원임.
 - ① 2017. 7.31. 삼우주택이 10억원 상환
 - ② 2017. 8. 7.과 2017. 8.18.에 글로벌이 각 1억원씩 총 2억원 상환
 - ③ 2021.10.5. 글로벌이 2억원 상환

2. 피투자기업 개요

1) 삼우주택(망미동 사업자)

대표이사	장병두	개업일	2015년 3월 1일
업종	부동산개발및공급업	자본금	100,000,000원
소재지	부산광역시 사상구 가야대로378번길 1, 1703호(주례동, 팍스타운)		

2) 글로벌(신창동 사업자)

대표이사	장재영	개업일	2015년 3월 13일
업종	주택건설및분양사업	자본금	100,000,000원
소재지	부산광역시 광복로 49번길 25, 201호(신창동 1가)		

3) 글로벌의 대표이사인 장재영은 실제 경영자인 장병두 회장의 자임.

3. 신창동 사업 진행사항

- 1) 글로벌은 한화건설로부터 신창동 로데오갤러리 빌딩을 총 80.44억원에 인수함.
- 2) 건물 인수 후 리모델링(대수선 및 용도변경 공사) 진행 (지하3층, 지상7층 1개동 / 대지면적 1,198.80㎡/ 연면적 7,186.35㎡/ 건폐율73.27%, 용적율 372.65%).
- 3) 리모델링 이후 일반분양, 일괄매각, 선임대 후 매각 등 다양한 방식으로 처분을 시도 하였으나, 해당 상가의 공실이 증가함에 따라 2020. 1.30. 글로벌은 ㈜올리버디앤씨 (이하 “올리버”)와 매매대금 210억원(수분양자 매입액 30억원 포함)에 부동산 매매약 정서(첨부 2 참조)를 체결하였음.
- 4) 2020. 1. 7. 글로벌의 부동산 매각 및 투자금상환 검토 요청에 대해 채무자 회사는 2020. 1.13. 매각에 대한 포괄적인 동의서를 공문으로 회신하였으며(첨부 3. 글로벌의 부동산 매각에 관련한 밸류투자금상환 관련 검토 요청 및 채무자 회사의 관련 회신 동의서 참조), 이러한 일련의 부동산 매매약정 체결과정은 2020. 8. 4.자 회생절차 개 시결정이 있기 전에 발생하였음.
- 5) 전체 78호실 중 수분양자 보유 26호실의 매수에 상당한 시간이 소요되었고, 2021. 4.13. 최종 1인에 대한 명도소송의 승소로 수분양자 매수를 완료함.
- 6) 상기 약정서는 계약 미이행에 대한 매수인 측의 징벌적 규제가 존재하지 않는데 반 해 계약의 합의 파기 시 매도인은 매수인의 수분양자 매수대금의 두 배를 배상하는 독소 조항이 있음.
- 7) 올리버는 기존 복합상가의 멸실 후 해당 부지에 오피스텔을 신축할 계획이나 현재까 지 프로젝트금융(PF) 대출이 지연되어 매매대금 잔금을 지급하지 못하고 있음.

II. 정산합의서의 내용

1. 망미동 사업에 대한 정산

1) 망미동 사업의 사업비 지출 내역

항목	지출액(단위:원)	비고
수영자동차학원 계약금 몰취	1,265,600,000	부산지방법원의 조정결정으로 계약금 2,515,600,000 중 1/2 회수
토지용역비	60,000,000	
모델하우스 건축비	764,000,000	
설계비	100,000,000	
모델하우스 비품구입	30,000,000	
사업비 소계	2,219,600,000	
채무자 회사 상환	1,000,000,000	상환금 포함 사업비 지출 <u>3,219,600,000</u>
글로벌 대여금	1,930,400,000	
본 정산 합의액	5,150,000,000	
삼림 대여금	2,850,000,000	주례동 사업에 대여(별도 정산 예정)

- 2) 채무자 회사는 망미동 사업에 총 80억원을 투자하였으나, 토지매매계약을 둘러싼 피투자 사업자와 토지 매도인 간의 분쟁으로 사업을 중도에 중단함(사실상 실패함).
- 3) 계약금 몰취(부산지법의 조정 결정으로 지급한 계약금 중 약 1/2을 회수함), 모델하우스 건축비 등 22억원 상당의 사업비가 소요된 상태에서 잔액을 글로벌과 삼림에 대여하고 채무자 회사에게 10억원을 상환하였음.
- 4) 채무자 회사에게 상환한 10억원을 포함한 망미동 사업비 지출액은 3,219,600천원이며 신창동 사업에서 정산될 글로벌 대여금을 포함하여 5,150백만원을 정산하고, 삼림에 대여한 2,850백만원은 VIK32호 익명투자계약(주례동)의 정산시 삼림과 추후 정산하기로 함.

2. 신창동 사업의 정산

1) 신창동 사업의 사업비 수지 및 정산금 산출액

항목	지출액(단위:원)	비고
채무자 회사 직간접 투자액	4,430,400,000	삼우주택 투자승계액 1,930,400천 + 채무자 회사 직접 투자액 25억
글로벌 매매대금 수취액	18,000,000,000	매매대금 210억원에서 수분양자 매입액 30억원 차감
사업비 수입액(a)	22,430,400,000	
한화건물/토지 매입비	8,044,000,000	
한화건물 매입 이전비용	423,600,000	
1차 기존분양자 매입비 및 이전비용	1,270,522,276	

중개수수료	160,000,000	
신탁등기료 및 감정수수료	255,016,120	
금융비용 및 취급수수료	4,286,759,338	
건물 유지관리비	1,500,000,000	
건물 유지관리비 차감(-)	-161,777,004	약 10.8% 차감 후 1,338,222,996
대수선 및 용도변경 공사비	3,607,760,000	
제세공과금	674,519,270	
분양촉진비 및 민원처리비	120,000,000	
사업비 소계	20,180,400,000	
채무자 회사 상황	400,000,000	
상환금 포함 사업비 지출(b)	20,580,400,000	
본 정산금 합의액(a-b)	1,850,000,000	

- 2) 채무자 회사의 글로벌에 대한 직접 투자액은 25억이고 삼우주택의 투자 승계액은 1,930,400천원으로 채무자 회사 직간접 투자액은 4,330,400천원임.
- 3) 글로벌로부터의 매매대금 수취액은 180억원(매매대금 210억원에서 수분양자 매입액 30억원 차감)으로 총 사업비 수입액은 22,430,400천원임.
- 4) 채무자 회사에게 상환한 4억원을 포함한 신창동 사업비 지출액은 20,580,400천원이며 상기 사업비 수입액과의 차액인 1,850백만원을 정산금으로 지급 받기로 함.
- 5) 글로벌은 2020년 1월까지의 지출 증빙 서류를 송부하였다고 하나 채무자 회사는 관련 서류를 보유하고 있지 않고 글로벌도 관련 서류가 없는 상태임을 감안하여 2020년 12월 17일자 글로벌이 작성한 '신창동 자금수지현황'의 금액을 지출 증빙으로 인정하기로 양해하였음.
- 6) 글로벌은 건물 유지관리비를 15억원으로 제시하였으나, 2020년 이후 지출된 2개년의 상세 증빙을 제출하지 못하고 2017년 1~2월의 지출액만 예시적으로 제출한 점을 감안하여 건물 유지관리비를 약 10.8%(161,777,004원) 감액하여 1,338,222,996원으로 하였음.
- 7) 기타 증빙서류가 부족하고 매입부가세 환급액이 미반영된 점이 있으나, 글로벌이 어려운 여건에서도 해당 사업지를 잘 이끌어 왔고 프로젝트금융이 안 되는 상황에서 채무자 회사에게 최선을 다하여 정산금을 선지급하는 점을 고려하여 현상태에서 마무리하기로 하였음.

3. 정산금의 지급

- 1) 본 건 신청에 대한위원의 허가를 전제로 글로벌이 2022.06.30.까지 채무자 회사의 지정 계좌로 정산금 1,850백만원을 일괄 지급하는 것으로 합의함.
- 2) 해당 정산금은 매수인인 올리버의 신용 보강에 기한 글로벌의 차입금으로 선지급하기로 하였음.

※ 채무자 회사가 올리버와의 부동산 매매약정의 주체가 아니어서 계약 파기시 소송 결과를 장담할 수 없는데다가 글로벌의 실제 경영자인 장병두 회장의 건강 문제(두 차례 수술)를 고려하여 채무자 회사는 매매약정에 따른 잔금 수령 이전에 본 건을 조속히 정산할 필요가 있다고 판단하였음.

Ⅲ. 정산금에 대한 비교·검토 및 조기 정산의 필요성

1. 정산 대상 및 조사위원 평가와의 비교

(단위: 원)

정산 대상		정산금		조사위원 평가
망미동 사업 투자금	8,000,000,000	본 건 정산금	1,850,000,000	회수예상액에서 회수비용을 차감한 1,851백만원을 반영
본 건 정산 제외 (삼림 대여금)	<u>-2,850,000,000</u>	중간 정산금 (2021.10.5.)	200,000,000	
신창동 사업 투자금	2,500,000,000	정산금 소계	<u>2,050,000,000</u>	
-	-	既 회수금	1,200,000,000	
본 정산 대상	7,650,000,000	회수액	3,250,000,000	1,851,000,000

- 1) 정산 대상은 망미동 사업과 신창동 사업의 합산 투자금 중 삼림 대여금을 제외한 7,650백만원임.
- 2) 본 건 정산금은 1,850백만원이나 회생계획인가 이후 중간 정산금 2억원을 합산할 경우 2,050백만원이며, 회생개시신청 전 회수액 12억원을 포함한 회수 총액은 3,250백만원으로 본 정산 대상 총액의 42.5% 수준임.
- 3) 조사위원은 조사보고서에는 신창동 사업에 대해 실사가치가 전혀 없다고 판단했으나, 회생계획안 제출 직전인 2021.1.27. 「회생계획안 자금수지 검토의견서」(첨부 4 참조)에서 수분양자와의 협의 진척 및 건축 인허가 예비심사 통과 등으로 이행가능성이 높아진 점을 감안하여, 회수예상액 2,314백만원 중 회수비용(차입금에 대한 이자비용 등) 증가 예상액 463백만원을 공제한 1,851백만원을 2022년말까지 회수 가능하다고 판단하였음.
- 4) 회생계획인가 이후 정산금 2,050백만원은 조사위원의 평가액(1,851백만원)의 110.8% 수준임.

2. 조기 정산의 필요성

- 1) 본 건 정산금이 채무자 회사의 당초 투자금에는 미치지 못함에도 불구하고 부동산 매매 잔금이 수분양자 매수 완료하고 인허가를 득한 후 2개월 내 지급되어야 하나, PF의 지연으로 다음과 같이 상황이 지연되고 있어서 회수비용이 계속 증가하는 점을 고려할 수밖에 없었음.

- 2021. 6월말 → 8월말 → 12월말 → 2022. 2월초 → 3월말 → 6월말
- 2) 한편, 금리 상승에 따른 부동산 경기의 불확실성이 높아지고 있어서 부산 주례동 사업 (VIK32호)에 대해서도 투자금을 조속히 회수하는 방안을 검토하고자 함.

IV. 매각대금 사용 계획: 2022년도 현금 변제 재원으로 사용

채무자 회사는 상기와 같이 부산시 신창동 투자자산에 대한 투자금 정산합의 관련 허가를 신청하오니 허가하여 주시기 바랍니다.

- 첨부서류: 1. 신창동 투자자산(VIK 35호) 정산 합의서
2. 2020. 1.30.자 부동산 매매약정서
3. 2020. 1. 7.자 글로벌의 부동산 매각에 관련한 밸류투자금상환 관련 검토 요청 및 2020. 1.13.자 채무자 회사의 관련 회신 동의서
4. 조사위원의 회생계획안 자금수지 검토의견서. 끝.

주식회사 밸류인베스트코리아
관리인 성낙민

