

책임준공확약형 관리형 토지신탁의 구조적 특징과 리스크관리 -코람코자산신탁 사례를 중심으로-

단국대학교 도시계획부동산학부 부동산학과

32227373 박태환 | 32211974 배민영 | 32213126 이상현 | 32223844 임지원

Part.1

- 01 회사개요
- 02 현황
- 03 채용정보
- 04 현직자인터뷰



01

회사 개요



코람코자산신탁 비전



**“신뢰와 전문성으로 투자자에게 지속 가능한 가치를
제공하는 국내 1위 부동산 금융회사”**

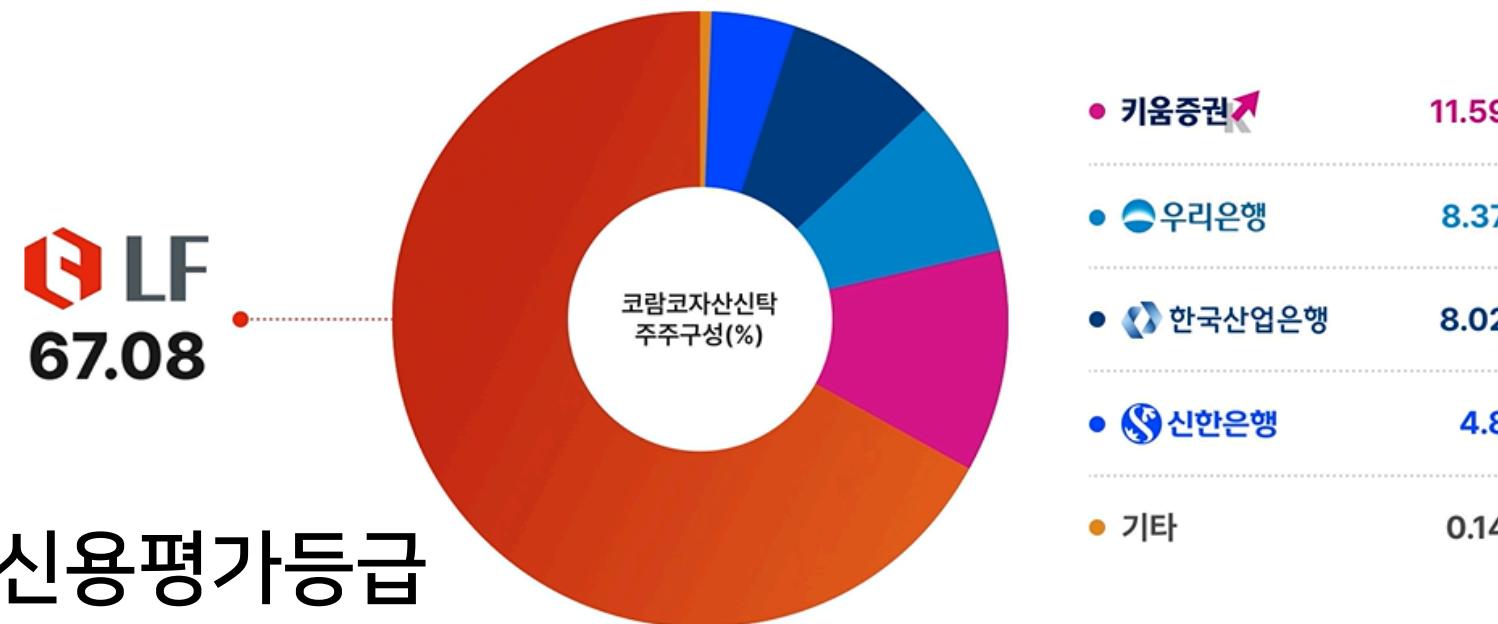
코람코자산신탁은 2001년 설립된 국내 리츠시장 압도적 1위의 부동산
금융회사로, 2024년 말 기준 33.4조 원의 자산을 운용하며
국내 민간 리츠시장에서 약 20%의 점유율을 기록

리츠·부동산펀드·신탁 등 금융 전반에 걸친 전문 포트폴리오를 기반으로
투자자에게 안정적이고 지속적인 수익을 제공하는 것을 목표

LF를 중심으로 한 튼튼한 지배구조와 주요 금융그룹의 참여를 바탕으로,
LF인베스트먼트 등 계열사와의 시너지를 통해 지속적인 성장을 추구

코람코자산신탁 | 회사 개요

주주 구성



신용평가등급

A Stable
(2024년 12월말 기준, NICE신용평가)

자기자본

5,246 억 원

영업수익

1,746 억 원

당기순이익

430 억 원

설립일

2001년 10월 24일

사업분야

부동산신탁 및 대리사무, 정비사업의 시행 및 정비 용역, 부동산집합투자업, 리츠 설립 및 자산관리 등

자기자본

5,246억 원('24년 12월 기준 연결 감사보고서)

임직원

259명(2024기업소개서 기준)

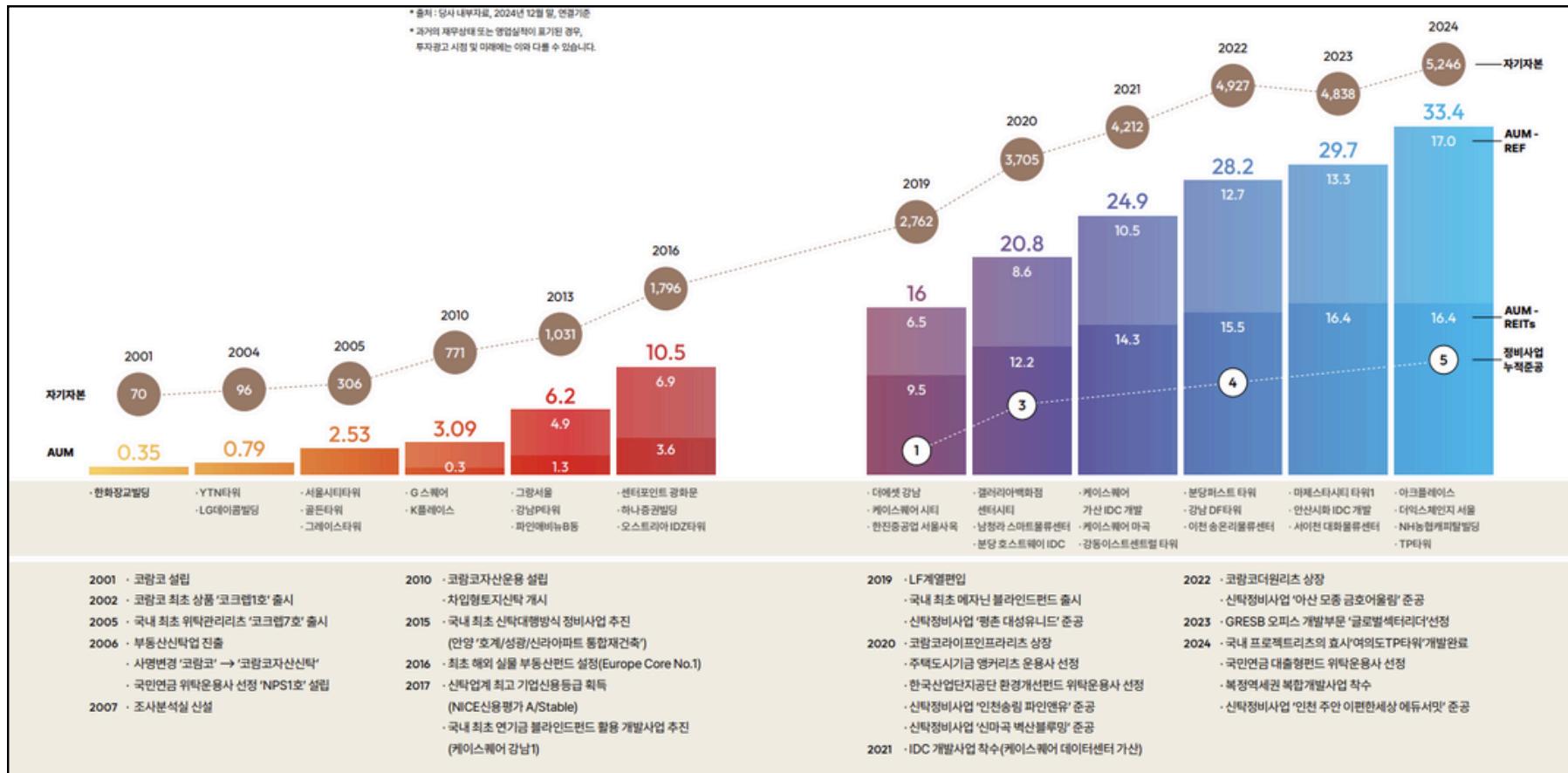
주소

서울특별시 강남구 삼성로 511 아이콘삼성 4층

코람코자산신탁 | 회사 개요

운용자산규모 (AUM)

주요 연혁



2001 · 코람코 설립

2005 · 국내 최초 위탁관리리츠 '코크렙7호' 출시

2006 · 부동산신탁업 진출 및 사명 변경(코람코자산신탁)

2010 · 코람코자산운용 설립, 사업영역 확장

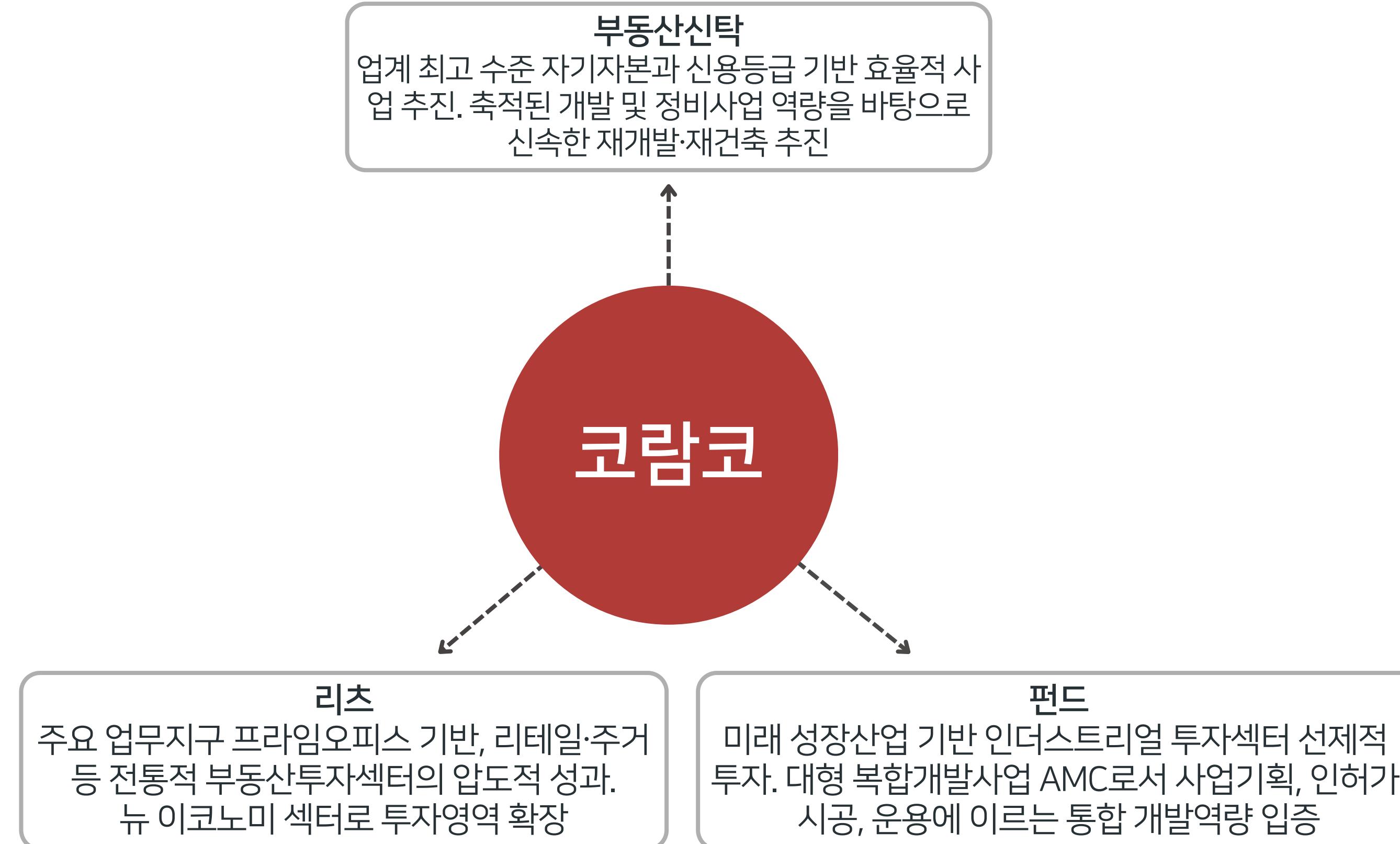
2019 · LF그룹 편입, 종합 부동산금융사로 도약

2020 · 코람코라이프인프라리츠 상장

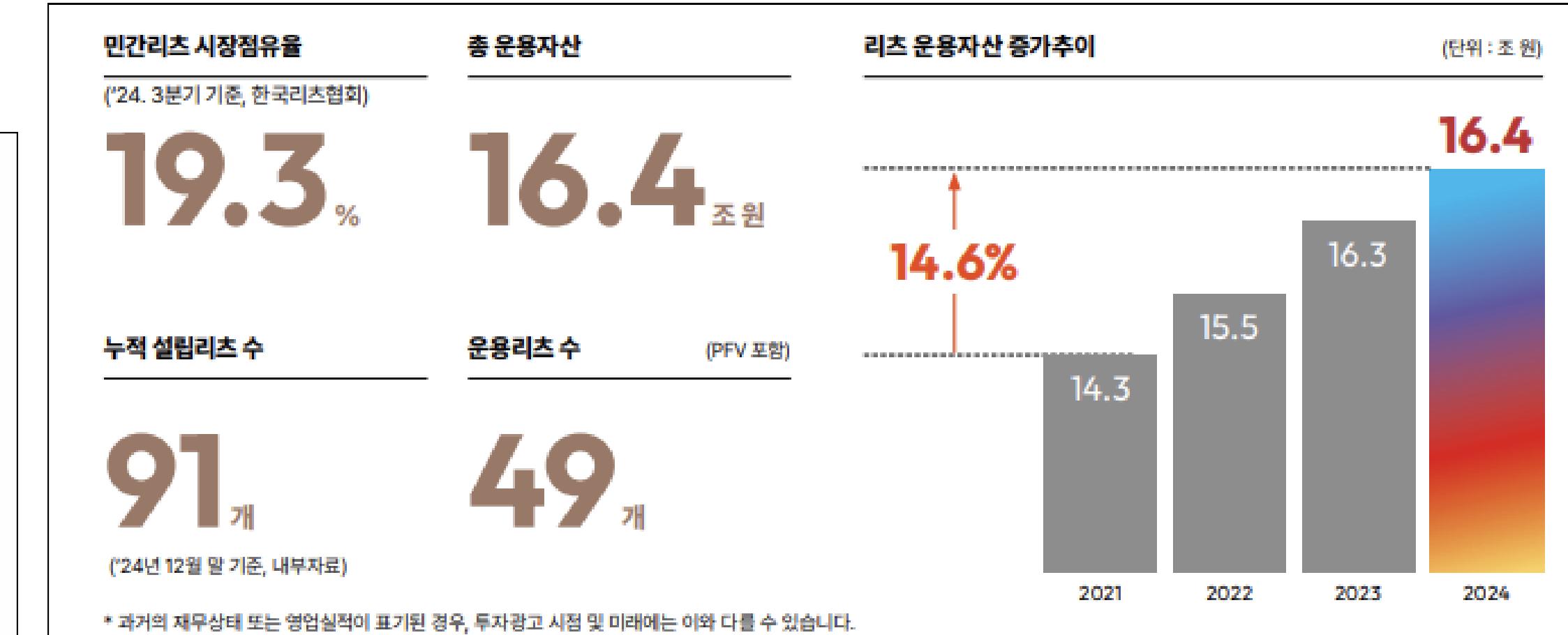
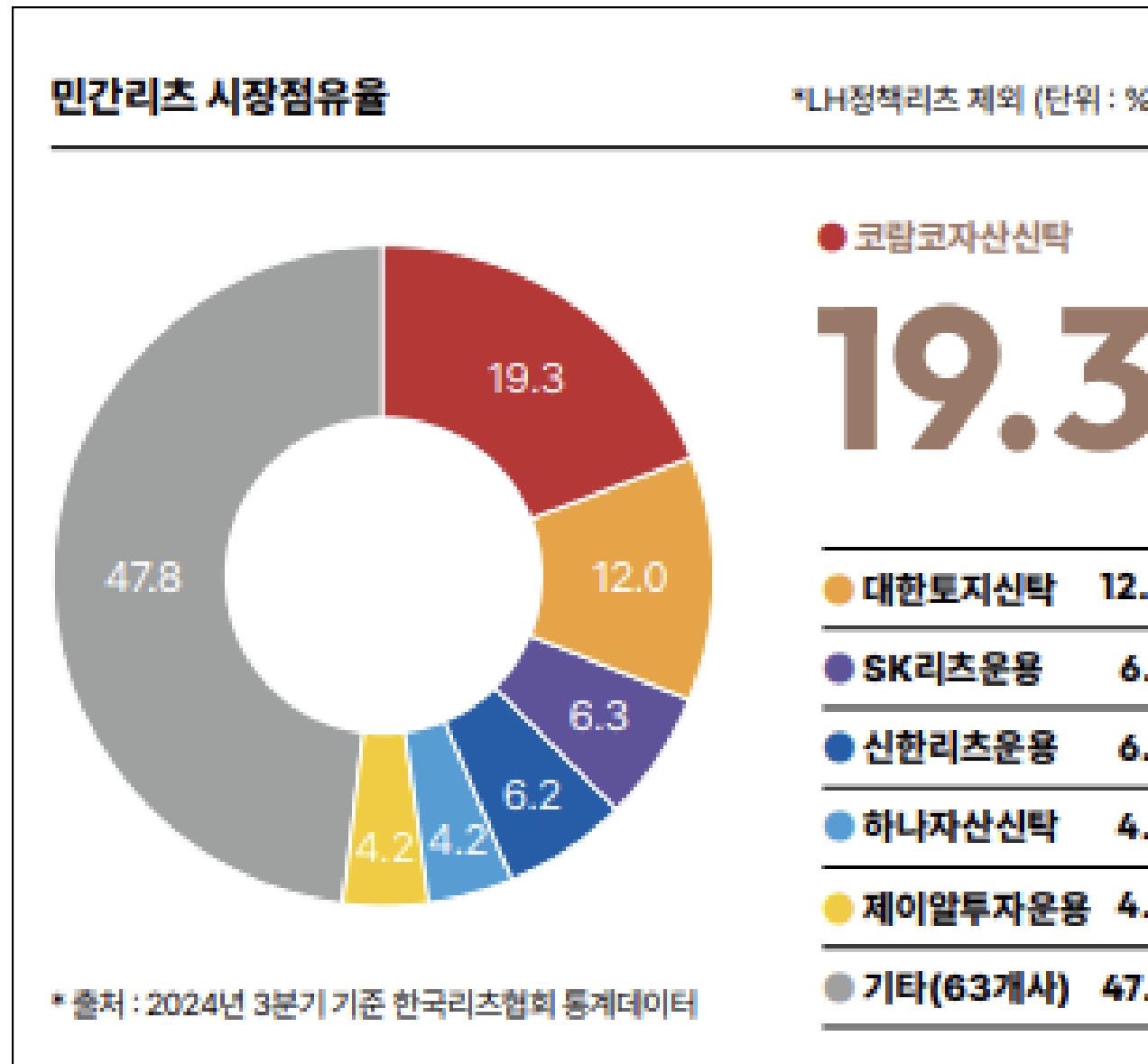
2023 · GRESB 오피스 개발부문 '글로벌 섹터리더' 선정

2024 · 프로젝트리츠 효시 '여의도TP타워' 개발 완료

사업분야 소개



부동산 리츠 사업 부문



코람코는 2001년 리츠브랜드인 KOCREF를 설립하여
지난 24년간 민간 리츠시장 점유율 압도적 1위를 이어온 AMC임

현재 KOCREF는 연기금과 공제회, 각종 재단과 법인을 대신하여 부동산에
투자하고 안정적인 수익을 보장하는
부동산 간접투자의 대명사로 자리매김함

코람코자산신탁 | 회사 개요

부동산 펀드 부문

펀드 주요자산



더익스체인지서울

코람코일반사무 159호 | 오피스개발



복정역세권 개발프로젝트

송파비즈클러스터PFV | 복합개발



케이스퀘어 데이터센터 가산

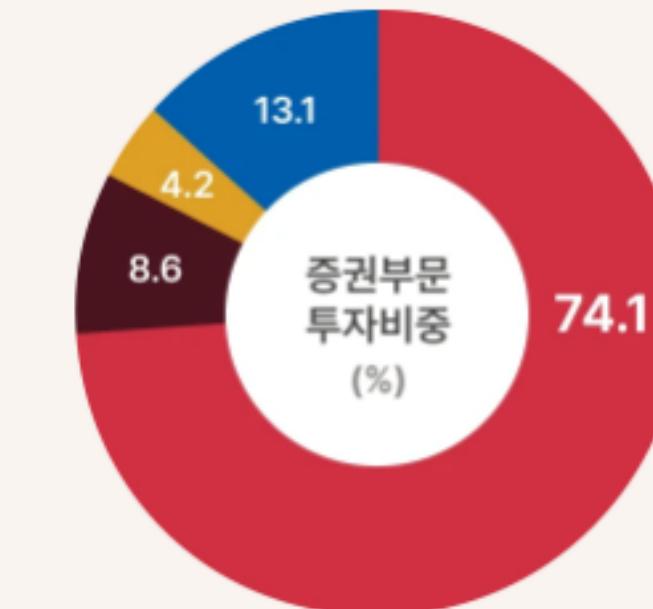
케이스퀘어데이터센터 PFV | 데이터센터



산업 사이클에 앞선 전략투자
호스트웨이 IDC

코람코전문투자 127호 | 데이터센터

증권부문 투자비중



리츠	74.1
채권	8.6
일반주식	4.2
기타	13.1

총 운용자산

17
조원

해외자산

4.9
조원

블라인드펀드

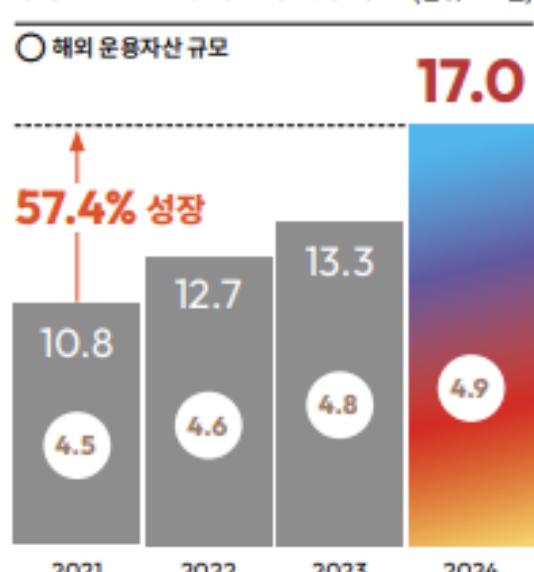
2024. 12월 말 약정액 기준

3.1
조원

('24년 12월 말 기준, 내부자료)

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

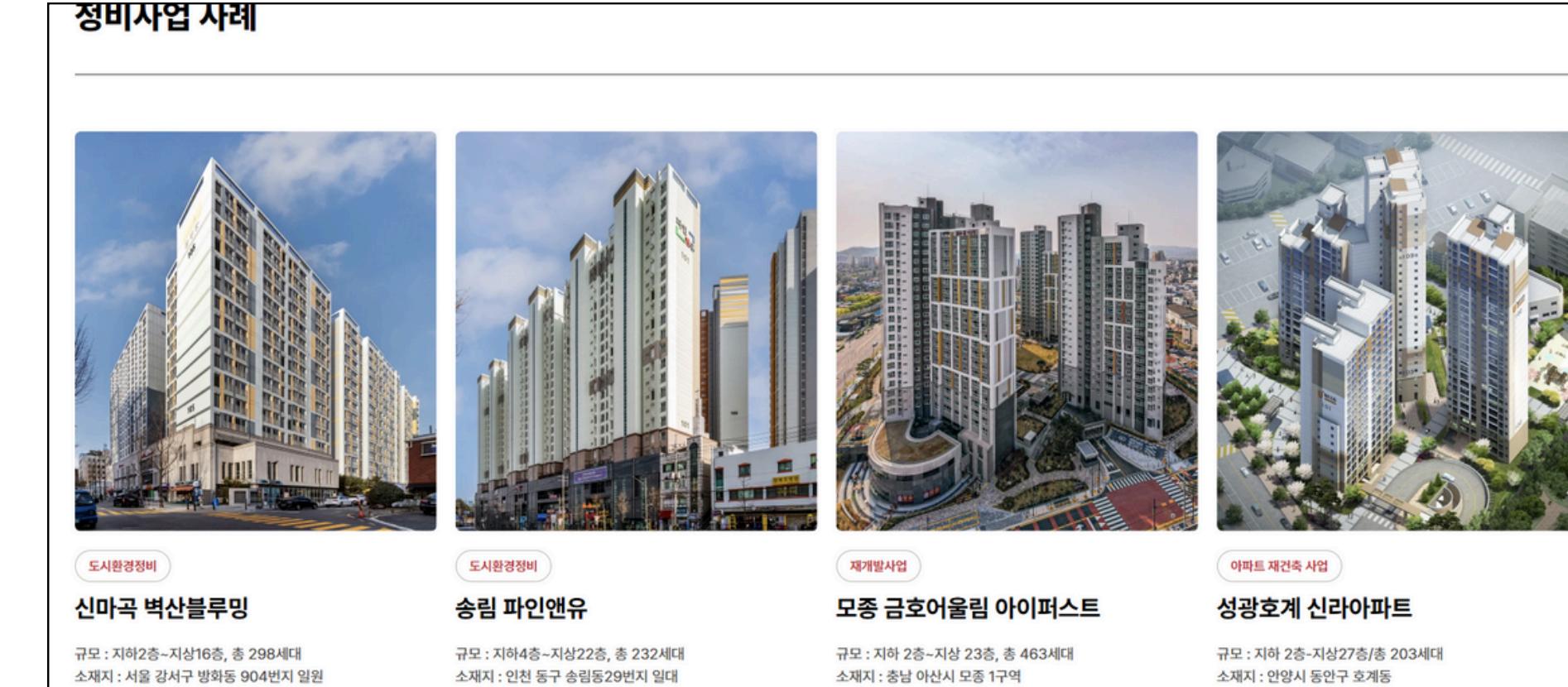
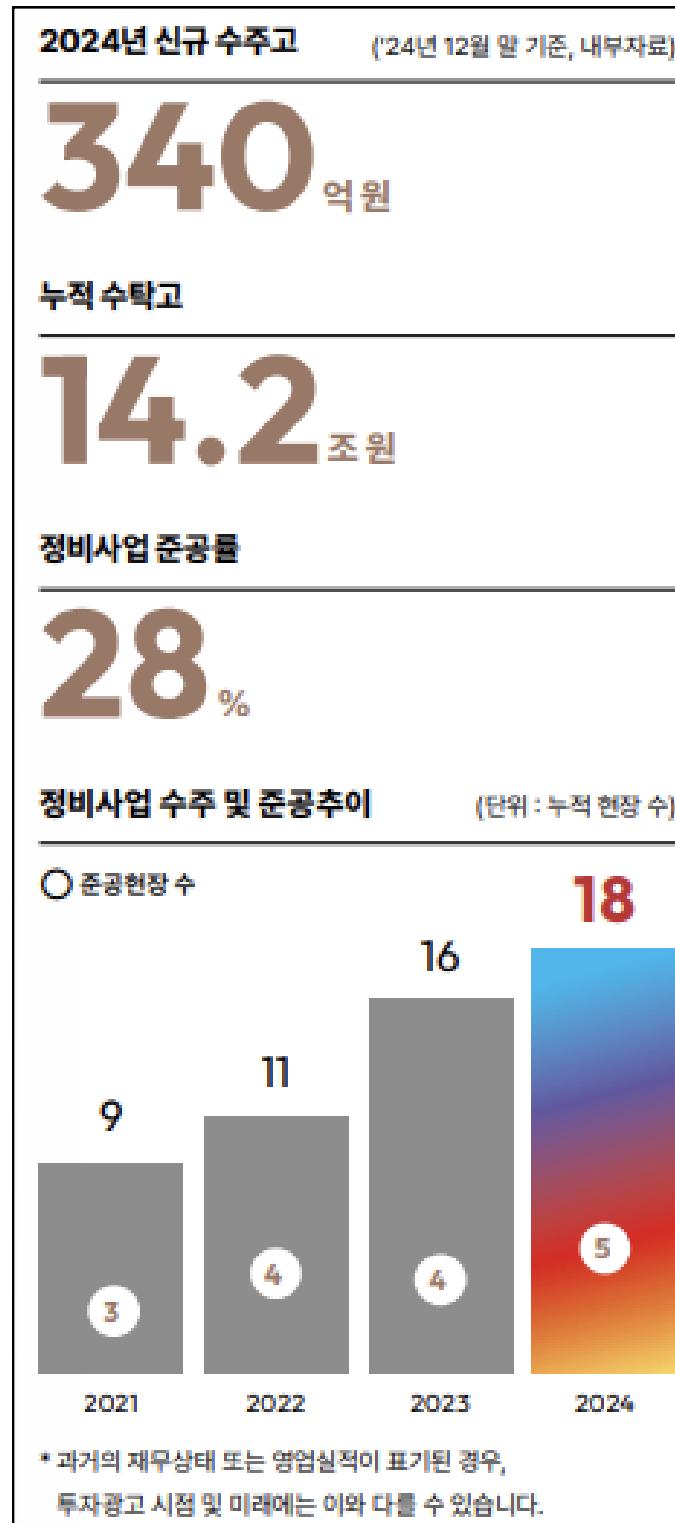
부동산펀드 운용자산 증가추이
(단위 : 조 원)



국내 민간 리츠 시장에서 23년간 시장점유율 1위를 구성하고 있는 만큼 방대한 데이터와 자체 리서치 프로세스를 구축해 놓았으며 이를 기반으로 체계적인 포트폴리오 구축해 놓음

글로벌 ETF 기반의 운용 역량을 보유하고 있으며 이를 통해 멀티에셋 및 증권 펀드(하이일드+코스닥벤처) 등 다양한 상품을 운용 중

부동산신탁 부문(정비사업)



대한민국 1호 신탁방식 정비사업 성공회사

- 코람코는 2015년 12월, 대한민국 신탁사 최초로 안양 호계 주택 재건축 사업을 수주하고 착공부터 분양, 준공까지 성공적으로 완수
- 신탁방식 정비사업의 성공 가능성을 입증하며 코람코를 '정비사업의 선도자'로 자리매김함

부동산신탁 (신탁서비스)

차입형 토지신탁

개발 노하우가 없거나 자금력이 부족한 토지 소유자가 토지를 효율적으로 활용하여 수익을 얻을 목적으로 신탁하는 상품

관리형 토지신탁

위탁자가 금융기관 및 시공사로부터 사업비를 직접 조달하고 부담하는 형태의 신탁 상품

담보신탁

저당제도보다 비용이 저렴하고 편리한 선진 담보제도로 부동산 자산을 담보로 간편하게 대출받을 수 있는 방식

관리신탁

부동산의 소육권 관리, 임대차 관리, 시설유지 관리, 법무 및 세무 관리, 수익금의 운용 등을 담당하고 그 수익을 소유자에게 돌려주는 방식

처분신탁

소유 부동산의 처분 방법, 절차에 어려움이 있는 부동산의 부동산을 직접 수요자를 찾아 안정하게 처분한 후 수익자에게 처분 대금을 교부하는 방식

부동산컨설팅

부동산의 입지와 특성, 가능성을 조사, 분석하여 대상 부동산의 최적 개발 모델을 제시하고 자금조달, 사업시행 방안 등을 컨설팅해주는 서비스

- 코람코는 고객을 대신해 토지를 개발하고, 공정과 자금을 관리하는 등, 담보와 처분을 대신하고 있음.
- 처음부터 끝까지 고객이 원하는 부동산 솔루션을 제공함.
- 코람코는 체계적인 리스크 대응을 통한 차별화된 수주 및 관리 시스템을 운영함.
- 대표이사 직속 리스크관리위원회 및 신탁사업심의위원회, 그리고 별도 조직인 리스크관리팀 등의 세밀한 검토를 통해 사업진행

02

현황

Project Overview

Preparation and
Planning



코람코, 회사채 300억 업계 최저 금리 발행 성공

부동산신탁사 신용강등에도 꿋꿋한 '코람코'…'리츠 중심' 사업다각화 신의 한수로

평가 개요

평가대상	종류	현재등급	직전등급	Rating Action	비고
사모사채	본	A/안정적	A/안정적	유지	제 10회

2025년 6월 말 자산 부채 만기구조 (단위: 억원, %)					
구 분	3개월 이하	6개월 이하	1년 이하	3년 이하	
현금	917	917	917	917	
신탁계정대	-	-	169	522	
미수금 등	96	653	415	465	
소계(A)	1,013	1,570	1,501	1,904	
차입금	465	465	845	860	
선수금	-	-	120	120	
미지급비용	10	10	59	104	
사채	-	-	-	-	
유동성 장기부채	13	25	38	38	
기타부채	28	28	62	62	
소계(B)	516	528	1,123	1,184	
유동성비율(A/B) (%)	196.4	297.1	133.6	160.9	

자료: 업무보고서

조달구조 (단위: 억원)					
구 분	2021.12	2022.12	2023.12	2024.12	2025.06
부채총계	2,673	1,340	1,604	1,984	1,356
차입부채	2,074	730	930	1,263	898
차입금	755	230	930	963	860
사채	719	500	-	-	-
기타차입부채	600	-	-	300	62
기타부채	599	610	674	722	459
자본총계	3,795	4,439	4,422	4,757	4,885

주) 기타차입부채: 기업어음 등

자료: 업무보고서

"리츠 중심' 사업 다각화로 업계 최고 수준의 안정성 입증"

리츠사업 중심(수익비중 77%)의 사업포트폴리오 전환 이후 우수한 재무건전성 유지.

LF그룹의 유사시 지원 가능성 (1 Notch Uplift) 반영하여 신용등급 'A/안정적' 유지.

업계 최저 수준인 연 3.95% 금리로 회사채 발행 성공 (최근 업계 평균 5.5%~6.5%).

부채비율 27.8% (2021년 말 70.4% 대비 개선), 안정적인 재무구조 부각.

자금조달 성공으로 자회사 코람코자산운용의 체급 증대 및 핵심사업 경쟁력 강화에 활용 예정.

유동성 대응 능력 충분 (1년 내 만기 도래 자산 1,501억 원 > 1년 내 만기 부채 1,123억 원).

'책준 리스크' 벗어난 코람코, 책준신탁 단 2곳 남았다

(4) 당반기말 현재 당사는 시공사의 책임준공의무 미이행시 책임준공의무를 부담하고, 회사가 책임준공의무를 이행하지 못할 경우 대출금융기관에 발생한 손해를 배상하는 의무를 부담하는 책임준공화약 토지신탁사업(서울 서초구 잠원동 근생시설 외 1건)을 진행 중에 있으며, 당반기말 기준 책임준공화약형 토지신탁 사업에 투입된 PF 대출금융기관의 총 PF대출한도금액은 877억원, 투입금액은 648억원입니다.

당반기말 기준 진행 중인 사업의 공정진행상 회사가 책임준공의무를 부담할 리스크는 낮을 것으로 판단되며 손실금액을 신뢰성있게 측정할 수 없어 당반기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였으며, 사업장별 공정진행을 지속적으로 모니터링 할 예정입니다.

2024년 신규 책임준공형 개발신탁 수주는 존재하지 않았으며, 차입형 신탁 수주 또한 도시정비사업을 위주로 이루어져 리스크 관리를 강화하고 있다. 2025년 상반기까지도 해당 기조가 지속되며 신규 책임준공형 및 차입형 개발신탁 수주는 존재하지 않았다. 고정이하자산 대비 대손충당금 적립률은 2025년 6월 63.1%로 선제적인 충당금 적립이 이루어진 점을 고려할 때 개발신탁 관련 잠재 대손부담은 관리 가능한 수준으로 판단한다.

"탁월한 재무구조 기반의 조달 능력 및 사업 안정성 확보"

선제적 리스크 관리: 신규 책임준공형 개발신탁 수주 없음.

사업장 리스크 통제: 2025년 6월 말 기준 미완공 차입형 사업장은 3건에 불과.

집중 관리: 2건 공사 중단 사업장에 대손충당금 70% 이상 적립.

부담 제한: 1건은 분양률이 EXIT 분양률을 상회하여 자금 부담 수준 제한적.

책준 리스크 해소 전망: 책임준공형 사업장 2건 진행 중

책준 사업장 공정률 또한 계획 대비 양호하며 연말 리스크 해소 예상.
(10%p 이상 미달 사업장 없음)

코람코자산신탁 기업목표

“VISION 2030”

코람코, 투자자 중심 운용 철학 담은 ‘비전2030’ 선포

VISION 2030’을 선포하며 중장기 성장 전략을 제시



투자자로부터 신뢰받는 국내 최대 부동산 금융회사로의 도약을 목표로 설정

2030년 운용자산 50조원, 영업수익 2,500억원, 세전이익 1,250억원의 정량적 목표 수립

비차입형 토지 신탁 확대, 대도시 중심 정비사업, 개발형 신탁(PFV) 수주에 집중

신탁방식 정비사업 강화로 방향을 설정하여, 타 신탁사가 겪는 책임준공 리스크를 겪지 않고
안정적 기반 마련

[부동산신탁사 점검] 리츠 1위 코람코자산신탁, 고급 정비사업·데이터센터로 ‘가치 중심 성장’

자회사 운용을 통해 데이터센터 개발 사업에 총 10조 원을 투자하여 차세대 인프라 자산군 선점

고급 소규모 정비시장 선점: 방배·한남·청담 등 전통 부촌 지역의 소규모 재건축·재개발 영역을 확대하여 차별화.

코람코자산신탁, 소규모 하이엔드로 정비시장 차별화 나선다

입력 2025-07-22 07:00:25 수정 2025.07.22 07:00:25 신미진 기자

코람코자산신탁 기업목표

코람코, '기후변화대응전략' 담은 TCFD보고서 발간

2050년 탄소중립 전략... 저탄소 자산개발 및 운용전략 담아

코람코, 월드클래스 ESG... GRESB서 '글로벌 리더' 선정

지난해 '아시아 리더'에서... 올해 '글로벌 리더'로 격상
여의도 TP타워 국내 최초 100점 만점 평가... 세계 1위 기록

코람코는 지구위해 애쓰지(ESG)... 탄소 16톤 감축해 ESG '명성'과 '내실' 다잡았다

-30년생 소나무 2,400여 그루 식목효과... ESG 성공적 내재화
-국내 최초 GRESB '글로벌 섹터리더' 선정
-친환경 자산관리 이어 투명한 거버넌스 재조명

" Global 최고 수준의 ESG 평가 성과"

GRESB(글로벌 ESG 평가) 글로벌 리더 선정

국내 최초로 GRESB에서 '글로벌 오피스 섹터리더' 타이틀 획득
(지난해 아시아 리더에서 격상).

여의도 TP타워는 오피스 개발 부문 100점 만점으로 최고 등급을 평가받으며
세계 1위 기록.

GRESB 2024 평가

5 Star 획득 (3년 연속)



데이터센터 개발부문

1 위 (글로벌 섹터리더)

운용사 ESG 경영 수준

30 점 (만점 획득)

탄소 중립 및 환경 전략: 2050년까지 실물자산 포트폴리오의 탄소중립 및 넷제로 (Net Zero) 목표 설정.

운용 중인 전체 건물의 에너지 활용 데이터베이스를 구축하는 등 환경·에너지 분야 ESG 역량 고도화.

실효적 감축 성과: 사내 ESG 캠페인 등을 통해 누적 16.1톤의 이산화탄소 배출 감축 효과 달성 (소나무 약 2,432그루 식목 효과).



03

채용정보

부문별 직무 안내

리츠 부문

리츠투자, 리츠운용, 리츠지원

경영 부문

경영기획, 경영홍보, 경영관리, 인사총무, 법무,
기술, 리스크관리, 감사

신탁 부문

신탁사업, 신탁지원, 신탁회계, 정비사업

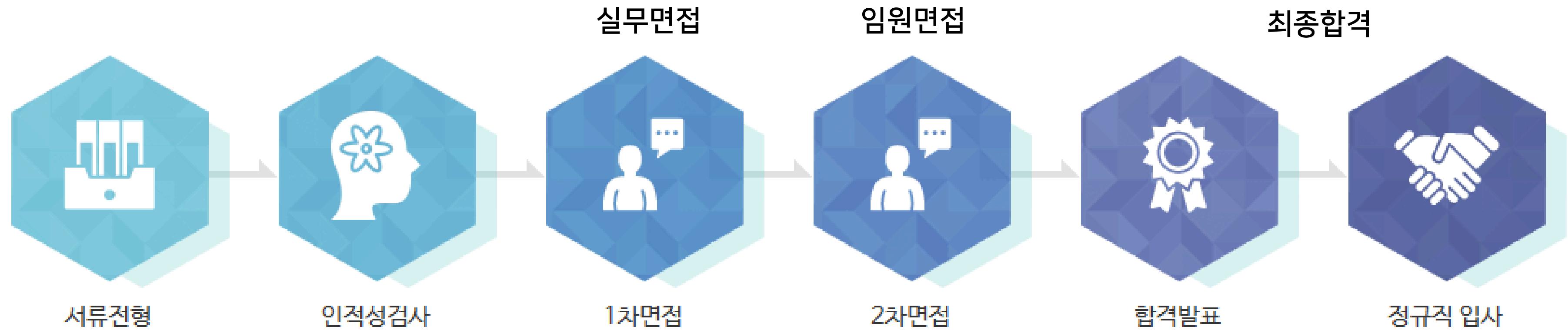
자산운용 부문

국내외 부동산 인프라, 투자자서비스, 경영관리,
리스크관리&준법감시

인재상

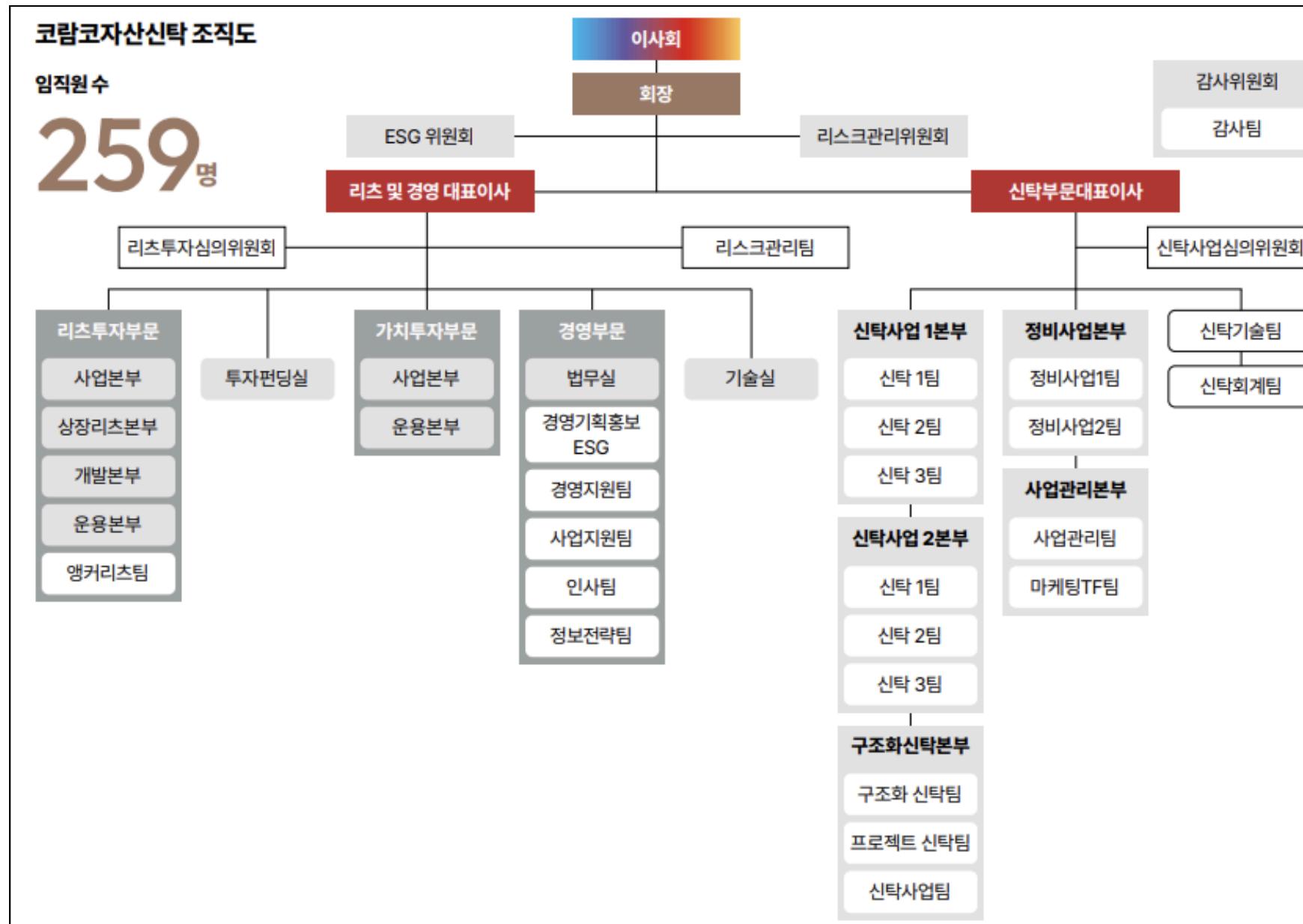
- 01 정직하고 검소한 사람
- 02 문제를 찾아 능동적으로 처리해 나가는 사람
- 03 고객에게 봉사할 준비가 되어 있는 사람
- 04 과거답습보다는 창조적으로 일하는 사람
- 05 맡은 일을 열정적으로 수행하는 사람

채용 프로세스 (신입 기준)



코람코자산신탁 | 채용정보

조직도 및 사내 직원 수



구분		국내		해외		합계	
		남	여	남	여		
비등기임원		9	0	0	0	9	
등기이사	경영이사	5	0	0	0	5	
	사외이사	3	0	0	0	3	
감사 또는 상근감사위원		0	0	0	0	0	
직원	정규직	전체	153	35	0	188	
		(일반직)	153	35	0	188	
		(무기계약직)			0	0	
	비정규직	전체	21	3	0	24	
		(전문인력)	19	3	0	22	
		(그외)	2	0	0	2	
계		191	38	0	0	229	
투자권유대행인				0	0	0	

코람코자산신탁 | 채용정보

과거 채용 공고

전체 코람코자산신탁 경력직 코람코자산운용 경력직 수시

코람코자산신탁 경력직 / [코람코자산신탁] 법무실 변호사 채용 공고 2025.10.13(월) 00:00 ~ 2025.11.02(일) 23:59 접수마감

코람코자산운용 경력직 / [코람코자산운용] 리서치&전략실 경력사원 채용공고 2025.09.09(화) 00:00 ~ 2025.09.22(월) 23:59 접수마감

1 10개씩 보기 ▾

지원자격(우대사항)

부문	지원직무	채용인원	지원자격(우대사항)	비고
리츠	리츠운용	0명		
자산운용	부동산펀드운용	0명		
신탁	신탁사업관리	00명	<ul style="list-style-type: none">전공 무관 / 부동산에 관심과 열정을 갖고 계신 분상경계열 및 부동산 관련 전공자, 법학 전공자 우대경영경제, 금융, 부동산, 도시계획, 건설, 건축, 환경, 법학 등 (신탁회계 직무는 회계 관련 전공자 우대)부동산관련 경험, 프로젝트, 동아리활동, 국가 공인자격증 보유자 우대4년제 대학교 기출업자 또는 2021년 8월 졸업 예정이신 분 (2021.7. 입사 가능 자)	당사 채용사이트 (온라인 지원서 접수처)에서 회사 및 직무 소개 자료 참고
	신탁회계	0명		

부동산 관련 전공자 우대

부동산관련 경험, 동아리, 프로젝트, 공인자격증 보유자 우대



2025 코람코 인턴십 프로그램 공고

KORAMCO

2025년 코람코 인턴십 프로그램 모집 공고

*코람코에서 운영/개발하는 자산입니다.

■ 모집 요강

지원 자격 및 우대 사항

- 2025년 8월 또는 2026년 2월 졸업 예정자
- 전공: 상경 계열, 부동산 관련 전공, 건축 관련 전공자
- 부동산금융 관련 대내외 활동 경험 보유자 우대
- 국가토론자 및 장애인은 관련 법령에 근거하여 우대

인원 00명

비고 인턴십 평가 우수자는 2025년 말 신입 채용 시 우대 (최종 임원 면접만 진행)

■ 근무 조건

근무 기간 / 시간

- 근무 기간: 2025.07.01 ~ 2025.08.31 (9주)
- 근무 시간: 09 ~ 18시 근무 (주 5일)
- *매주 금요일 페일리 데이 (17시 퇴근)

근무지 서울시 강남구 삼성로 511, 아이콘 삼성 코람코 본사

급여 월 250만원 (세전 기준)

■ 채용 전형 및 일정

서류 접수 6/2(월) ~ 10(화) 서류 전형 발표 6/17(목) 면접 전형 6/25(수) 인턴십 합격자 발표 6/27(금)

*채용 전형 일정은 당사 사정에 의해 변경 될 수 있습니다.

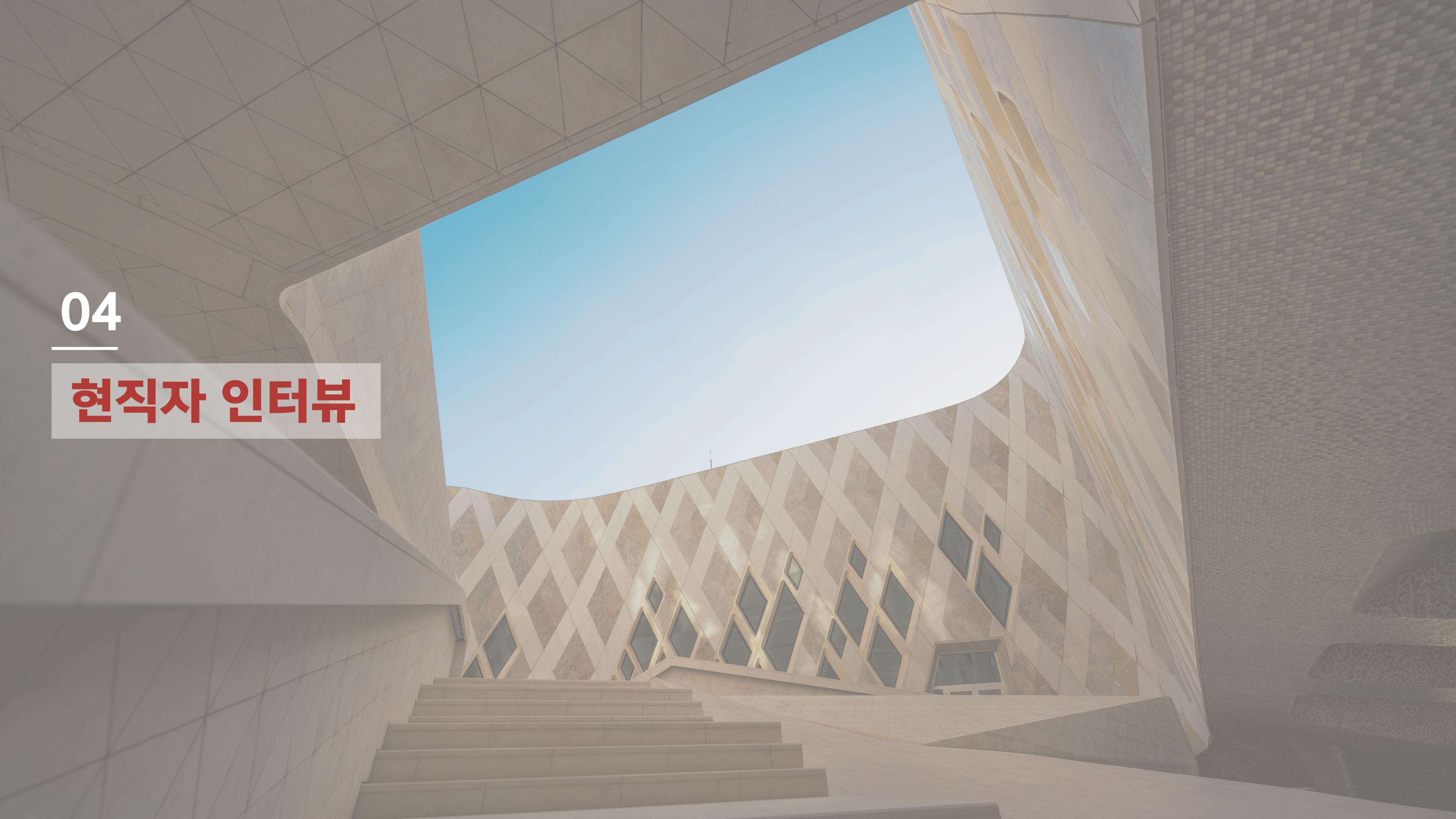
■ 지원안내

접수 방법 당사 채용 홈페이지를 통한 서류 접수 koramco.recruiter.co.kr 접속 > 모집 공고 선택

문의 사항 채용 홈페이지 내 채용 문의 recruit@koramco.com / 02-787-0057

현재 채용공고와 수시채용은 없으며, 올해 하반기 체험형 인턴십만 진행됨
(채용연계 X)

다만 해당 인턴십이 '2025년 말 신입 채용 우대' 조건이 있어 조만간
공고가 올라올 가능성이 있음.

The background image shows a modern architectural structure with a complex, angular facade made of light-colored panels. A prominent feature is a large, circular, recessed area in the center. The sky above is clear and blue.

04

현직자 인터뷰

부서: 코람코신탁 신탁사업 2본부 신탁 1팀
직급: 과장 채XX

신탁업 관심 계기

01

어떻게 하다가
신탁사에 오시게 되었나요?

저도 처음부터 신탁업을 목표로 한 건 아니었습니다. '개발'이나 '금융' 중 어디에 더 맞을까 고민하다가, 신탁이 두 분야를 모두 경험할 수 있는 영역이라는 점에 매력을 느꼈어요.

신탁업무 이해

02

신탁업무가 영업 중심이라고 하셨는데,
구체적으로 어떤 일을 하시나요?

신탁사는 쉽게 말해 사업을 대신 수행해주는 종합 관리자 역할이에요. 차입형 신탁의 경우 시행사와 비슷하게 사업 전 과정을 관리하죠. 영업이 필요하지만 단순 '세일즈'라기보다는 관계 구축형 영업에 가깝습니다.

신탁업무 이해

03

혹시 술 영업이 필수적인가요?

부서마다 차이는 있지만 저희 부서는 술영업은 거의 없습니다. 실제로는 프로젝트의 구조나 자금계획, 시행 리스크를 잘 이해하고 제안하는 능력이 훨씬 중요하죠.

부서: 코람코신탁 신탁사업 2본부 신탁 1팀
직급: 과장 채XX

취업 전략 및 준비 방향

04

신탁업에 진입하면 커리어 경로는 어떤가요?

업계 이직이 잦은 편이에요. 신탁사 → 증권사나 운용사로 가는 경우가 많아요. 또, 저축은행이나 카드사에서 경험을 쌓고 신탁사로 이직하는 경우도 있습니다.

취업 전략 및 준비 방향

05

코람코 신탁 입사를 목표로 한다면 어떤 점을 준비하는 게 좋을까요?

가장 중요한 건 '실제 업무 관련 경험'이에요. 신탁사 인턴이나 사무보조라도 실무 감각을 쌓는 게 좋아요. 자격증은 합격자분들 대부분이 투자자산 운용사를 보유하고 있어서 +요소라기보다, 없으면 감점처럼 보일 수 있는 기본적인 항목이에요. 공인중개사는 있으면 좋지만, 입사 후 취득하면 사내 복지로 100만원을 주고 있어서 입사 후에 취득해도 늦지 않습니다.

취업 전략 및 준비 방향

06

면접에서는 주로 어떤 유형의 질문이 출제되나요?

"신입에게는 세세한 실무 지식보다는 큰 흐름을 얼마나 읽고 있는지"를 많이 보시는 것 같아요. 시장 분위기나 최근 부동산 이슈, 리츠·신탁업계 흐름처럼 뉴스나 리포트만 꾸준히 체크하면 충분히 준비할 수 있는 질문들요. 오히려 제가 받은 질문 중에는 "학교를 오래 다닌 이유?", "입사 후 어떤 직무를 해보고 싶은지?", "본인이 생각하는 성공 경험은?" 같이 제 이력서 기반의 인성·태도 쪽이 더 많았습니다.

부서: 코람코신탁 신탁사업 2본부 신탁 1팀
직급: 과장 채XX

취업 전략 및 준비 방향

07

학점이 중요한 요소가 되나요?

네, 3.7 이상이면 안정적입니다. 학점이 단순한 숫자가 아니라 성실성을 보여주는 지표로 봐요. 결국 신탁업은 큰 규모의 금액이 책임감과 꼼꼼함이 필수이기 때문에, 그런 태도를 학점에서도 엿볼 수 있죠.

취업 전략 및 준비 방향

08

코람코자산신탁이 선호하는 인재상이 있나요?

회사 홈페이지처럼 딱 정해진 인재상이 있는 건 아닙니다. 다만 유관 전공자들이 확실히 유리한 편이에요. 실제로 동기들을 보면 대부분 부동산이나 경영 관련 전공자이고, 요즘은 건축학과나 도시공학 전공자도 많이 들어오는 추세입니다. 전공풀이 과거보다 다양해졌지만, 아직 까지는 관련 전공자가 업무 이해도 측면에서 확실히 강점이 있습니다

취업 전략 및 준비 방향

09

신탁업무에 꼭 필요한 기본 지식이 있나요?

신탁업무는 '부동산 + 금융' 두 언어를 동시에 써야 하는 일입니다. 예를 들어, 현장에서 바로 부딪히는 게 등기부등본·토지대장·건축물대장 같은 서류예요. 하나만 틀려도 대출 실행이 막히거나, 분양 승인이 안 납니다. 그래서 이런 서류 구조를 정확히 이해해야 하고, 민법·신탁법·부동산등기법 같은 기본 법률지식도 필수예요.

부서: 코람코신탁 신탁사업 2본부 신탁 1팀
직급: 과장 채XX

신입사원 초기 업무

10

신입사원으로 입사하면 초기에는 어떤 업무부터 맡게 되나요?

처음부터 영업이나, 큰 프로젝트를 책임지는 건 아니고, 주로 각자 팀이 맡고 있는 사업장을 관리하는 업무를 맡게 돼요. 현장을 보조하며 사업의 흐름을 익히는 게 중요하죠. 그 과정에서 서류, 계약 구조, 금융 흐름을 자연스럽게 배우게 됩니다.

업계 향후 전망

11

신탁업의 향후 전망은 어떻게 보시나요?

요즘 신탁업 전망이 솔직히 밝지는 않은 것 같아요. 책임준공 리스크가 계속 이어지고 있고, 신규 수주도 많이 줄어서 성장성은 낮은 편이에요. 다행히 코람코는 책임준공 문제는 많이 해소한 편이지만, 남은 먹거리를 두고 경쟁이 치열해지다 보니 수익성도 떨어지고, 매수자 확보도 쉽지 않아서 부실 사업장 정리도 꽤 오래 걸릴 것 같아요. 그래서 단기적으로는 긍정적인 전망을 기대하기는 어려운 상황이라고 봅니다.

Part.2

01

사업개요

02

업무분담 및 협력의무

03

자금에 관한 사항

04

분쟁조항 분석

05

시사점 및 결론



The background image shows a panoramic view of a city skyline during sunset or sunrise. The sky is filled with warm, orange and pink hues. In the foreground, there are several lower-rise residential or office buildings. Behind them, a dense cluster of skyscrapers rises, with one particularly tall and prominent tower on the right side. The overall atmosphere is urban and modern.

01

사업 개요

코람코자산신탁 | 사업에 관한 사항

해운대구 중동 더타임 해운대 오피스텔



제1조의2 【사업개요】	
1. 사업명 :	[부산광역시 해운대구 중동 오피스텔 리모델링사업]
2. 위치 :	[부산광역시 해운대구 중동 1153-8 일원]
3. 대지면적 :	[1,935.00] m ²
4. 연면적 :	[23,740.7673] m ²
5. 건축규모 :	[지하3층~지상20층, 1개동, 오피스텔(142실), 근생(29호수)]
※ 최종 인허가 조건 및 설계 변경에 따라 변동 가능성 있음	

사업명	해운대구 중동 더타임 해운대 오피스텔
대지 위치	부산광역시 해운대구 중동 1153-8
지역지구	일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역, 온천지구, 지역발전특구
대지면적	1,935.00m ² (585.34py)
연면적	23,395.73m ² (7,077.21py)
용적률 / 건폐율	988.51% / 65.20% 법정(완화) 1200% / 법정(완화) 80%
건축규모	지하 3층 ~ 지상 20층, 오피스텔 142실 및 근린생활시설
주차대수	법정: 164대 / 계획: 195대

등기사항전부증명서

[표제부]

합건물] 부산광역시 해운대구 중동 1153-8 더 타임 해운대 제2층 제201호				
번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			지2층 1387.8820m ² 지3층 1491.4811m ² 1층 1025.6137m ² 2층 1091.3209m ² 3층 967.4468m ² 4층 966.6215m ² 5층 966.6215m ² 6층 964.7587m ² 7층 943.1269m ² 8층 943.1269m ² 9층 943.1269m ² 10층 943.1269m ² 11층 943.1269m ² 12층 943.1269m ² 13층 943.7687m ² 14층 943.7687m ² 15층 944.4288m ² 16층 937.3013m ² 17층 937.3013m ² 18층 944.5396m ² 19층 944.5396m ² 20층 890.7801m ²	(대지권의 목적인 토지의 표시)
번호	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 해운대구 중동 1153-8	대	1935m ²	2019년3월27일 등기

2	2024년7월24일	부산광역시 해운대구 중동 1153-8 더 타임 해운대 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 해운대해변로 322	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하3층 지상20층 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 지1층 1388.8026m ²	대수선 및 용도변경
---	------------	--	---	------------

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년3월27일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 일반음식점 75.9947m ²	
2	2024년8월22일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 일반음식점 75.41m ²	대수선

- 접수 : 2024년 7월 24일
- 지목 : 대
- 면적 : 1935m³
- 건물명칭 : 더 타임 해운대
- 건물내역 : 철근콘크리트구조, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설

코람코자산신탁 | 사업개요

등기사항전부증명서 [갑구, 을구]

5	소유권이전 4번신탁등기말소	2023년1월30일 제4892호	2023년1월30일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사나인테일 110111-7060570 서울특별시 강남구 영동대로85길 20-7, 5층(대치동, 우협빌딩)
6	소유권이전 신탁	2023년1월30일 제4893호	2023년1월27일 신탁	수탁자 주식회사코람코자산신탁 110111-2359837 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)
6-1	신탁주의사항			신탁원부 제2023-86호
				이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년9월3일 부기

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년7월17일 제44688호	2019년7월17일 설정계약	채권최고액 1,248,000,000원 채무자 우금순 부산광역시 남구 분포로 145, 바동 6604호 (용호동, 더블유) 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 35(을지로1가) (구서동지점) 공동담보목록 제2019-387호
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년12월6일 제105483호	2021년12월2일 해지	

[갑구]

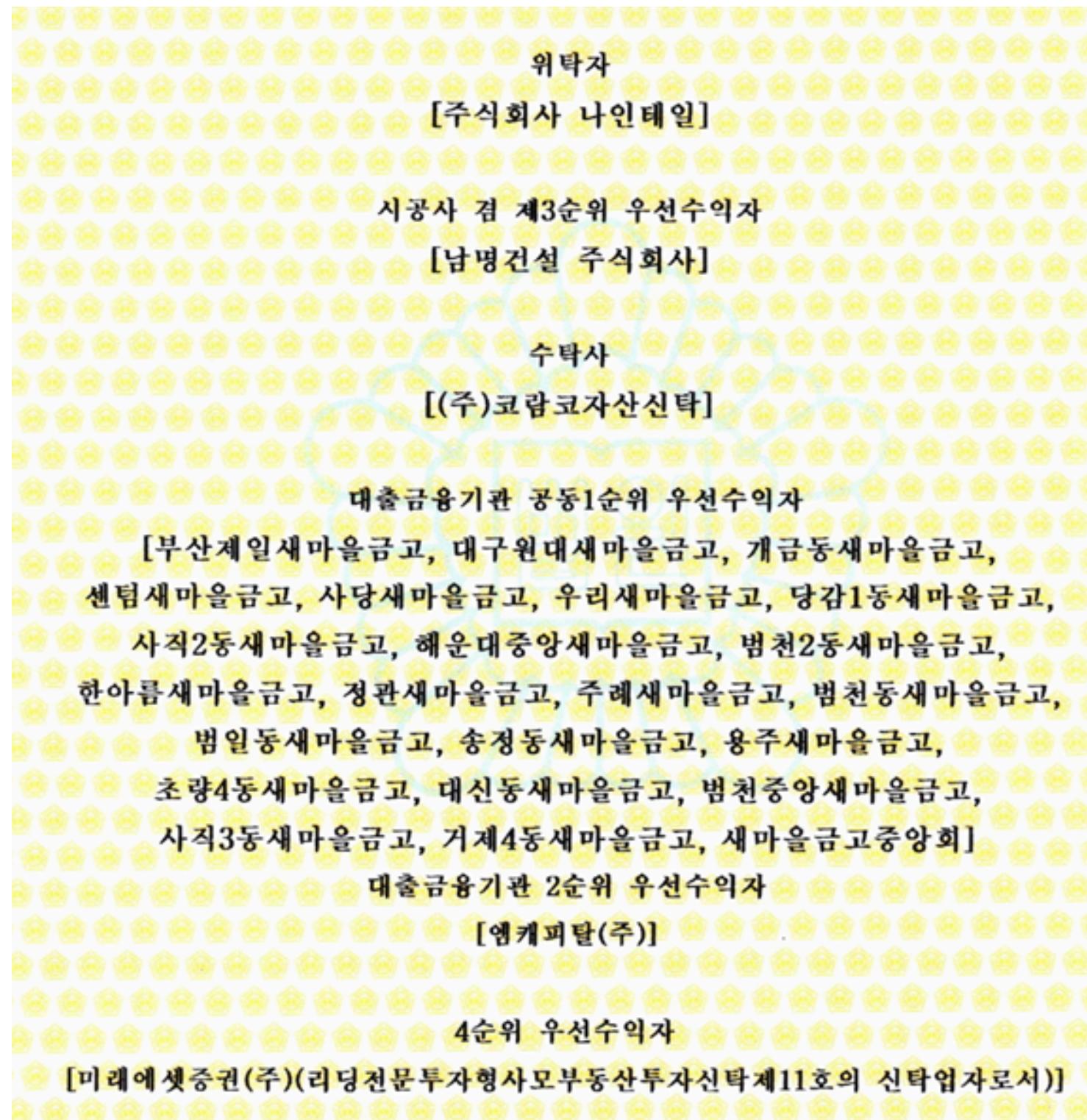
- 실질적 소유자: 주식회사 나인테일
- 신탁등기에 의한 소유자: 코람코자산신탁

[을구]

- 소유권 이외의 권리 없음

코람코자산신탁 | 사업 개요

신탁 기본 구조



- 위탁자: 주식회사 나인테일
- 시공사: 남명건설 주식회사 (3순위 우선수익자)
- 수탁사: 코람코자산신탁
- 공동 1순위 우선수익자: 부산제일새마을금고 외 22곳
- 2순위 우선수익자: 엠케피탈(주)
- 4순위 우선수익자: 미래에셋증권

신탁 기본 구조

특약 제3조의2 (우선수익자의 수익권과 의사표시)

제3조의2 【우선수익자의 수익권과 의사표시】

- ① 이 신탁의 (우선)수익자 및 채무자는 별지3 기재와 같다.
- ② 우선수익자는 신탁종료시 신탁재산 한도내에서 "수탁자"가 발행하는 수익권증서금액을 최고한도로 본 사업과 관련하여 우선수익자가 채무자에 대하여 가지는 특약 제3조 제7항 기재 각 피담보 채권금액(대출원리금, 연체이자, 공사대금, 대여금, 구상금 등) 만큼 후순위 (우선)수익자에 우선하여 수익을 교부 받을 권리를 가진다.

2. 수 익 자

신탁의 수익자

성명(법인명 및 대표자)	주식회사 나인테일 대표이사 오기명
법인등록번호	110111-7060570
주소	서울특별시 강남구 영동대로85길 20-7(대치동, 우협빌딩)

위탁자 주식회사 나인테일

수익자(나인테일)와 위탁자(나인테일)가 동일함
→ 자익신탁 의미

코람코자산신탁 | 사업 개요

우선수익자의 표시

우선순위	우선수익자	비고
1순위	부산제일새마을금고/대구원대새마을금고/개금동 새마을금고/ 센텀새마을금고/ 사당새마을금고/우 리새마을금고/당감1동새마을금고/사직2동새마을 금고/해운대중앙새마을금고/범천2동새마을금고/ 한아름새마을금고/정관새마을금고/주례새마을금 고/범천동새마을금고/범일동새마을금고/송정동새 마을금고/용주새마을금고/초량4동새마을금고/대 신동새마을금고/범천중앙새마을금고/사직3동새마 을금고/거제4동새마을금고/새마을금고중앙회	시공사가 영세하여 다수 금융기관에서 대출 조달 → 광범위한 공동 1순위자 구조 형성
2순위	엠캐피탈(주)	대출금융기관
3순위	남명건설(주)	시공사 / 제3순위 우선수익자
4순위	미래에셋증권(주)	

우선수익자의 표시

특약 제3조의3 (신탁 기간과 신탁 보수)

제3조의3 【신탁기간과 신탁보수】

- ① 신탁기간은 “대출금융기관”의 [최초 대출기표일]로부터 [15]개월까지로 한다.
- ② “수탁자”의 신탁보수는 금[이십칠억육천만]원(금[2,760,000,000]원)이며, 아래와 같이 분할하여 수취하기로 하되, 사업진행이 원활하여 조기에 사업이 종료될 경우 미수취한 신탁보수는 사업종료시 일괄수취한다. 만약 “시공사”의 공사비공사대금 유보금의 정산이 본 신탁계약 체결일로부터 [15]개월을 초과할 경우, 추가 신탁보수는 별도 협의 후 정하기로 한다.

1. 신탁기간 : “대출금융기관”的 최초 대출기표일로부터 15개월까지. 단, 우선수익자의 채무가 잔존하는 경우에는 신탁계약에 따른 해지, 우선수익자의 동의 또는 신탁재산의 처분완료 등의 사유가 없는 한 신탁은 종료되지 아니한다.

- 신탁기간은 대출금융기관의 최초 대출기표일로부터 15개월
- 다만, 우선수익자의 채무가 잔존하는 경우, 신탁계약상의 해지, 우선수익자 동의, 신탁재산 처분 완료 등이 없다면 신탁은 자동 종료되지 않음
- 즉, 신탁 종료의 실질 기준은 ‘대출 상환 여부’이며, 이는 우선수익자의 자금 회수 보호를 위한 구조적 장치라고 볼 수 있음

우선수익자의 표시

특약 제3조의2 (우선수익자의 수익권과 의사표시)

제3조의2 【우선수익자의 수익권과 의사표시】	
①	이 신탁의 (우선)수익자 및 채무자는 별지3 기재와 같다.
②	우선수익자는 신탁종료시 신탁재산 한도내에서 "수탁자"가 발행하는 수익권증서금액을 최고한도로 본 사업과 관련하여 우선수익자가 채무자에 대하여 가지는 특약 제3조 제7항 기재 각 피담보 채권금액(대출원리금, 연체이자, 공사대금, 대여금, 구상금 등) 만큼 후순위 (우선)수익자에 우선하여 수익을 교부 받을 권리를 가진다.
③	우선수익자는 "수탁자"의 사전동의를 받은 경우에 한하여 신탁기간 중 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의 변경하거나 수익권에 대하여 질권의 설정 등 기타 처분행위를 할 수 있다.
④	선순위 우선수익자의 채권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.
⑤	"위탁자"는 우선수익자와 검토, 협의하여 본 사업과 관련한 세금계산서를 수익자 명의로 발급·수령할 것을 "수탁자"에게 위임하며, "수탁자"은 이에 대하여 책임을 부담하지 않는다.
⑥	"위탁자"는 수익자를 추가지정 또는 변경하거나, 후순위 (우선)수익자를 추가지정 또는 변경하고자 할 경우에는 "수탁자" 및 "대출금융기관"의 사전 동의를 받아야 한다.
⑦	특약에서 달리 정하지 않는 한, 수익자로서의 일반적인 의사는 최선순위 우선수익자의 의사에 따르고, 최선순위 우선수익자의 명시적인 의사표시가 없는 경우 차순위 우선수익자의 의사에 따른다.
⑧	제7항에도 불구하고, "대출금융기관"은 본 신탁계약에 따른 "대출금융기관"의 업무수행 및 권한행사와 관련하여 본 신탁계약 및 대출약정에 달리 규정되어 있지 않는 한 "대출금융기관"의 대리금융기관에게 업무수행 및 권한 행사를 위임하기로 하며, 대리금융기관의 모든 의사표시(수령포함)는 "대출금융기관" 전원의 의사로 간주하며, 본 신탁계약상 대리권의 범위는 자금집행등의권 및 신탁계약(신탁원부)변경 동의권, 신탁해지동의권, 토지사용승낙동의권 등을 포함하되, 이에 한정하지 않고, 신탁계약상 "대출금융기관"의 모든 권한 및 역할로 한다. 다만, 대리금융기관의 업무수행 및 권한 행사는 대출약정서에 의거한 "대출금융기관"의 의사결정결과에 위반하여서는 아니된다.

- 우선수익자는 수익배분뿐 아니라 사업 의사결정에서도 최상위 지위를 가짐.
- 대표·지분 기준의 의사표시 구조는 다수 수익자 간 충돌을 방지해 신탁 운용을 안정화함.
- 이러한 구조는 신탁사의 책임을 제한하고, 대출금융기관의 자금 회수·지배권을 보장하기 위한 제도적 장치로 볼 수 있음.

코람코자산신탁 | 사업 개요

신탁보수의 표시

구분	건설관리 (시공보증수수료)	신탁보수 (사무보수)	계	지급시기
1차	₩399,510,000	₩14,490,000	₩414,000,000	최초 대출 실행 기준시
2차	₩399,510,000	₩14,490,000	₩414,000,000	최초 인출일로부터 2개월 후
3차	₩399,510,000	₩14,490,000	₩414,000,000	최초 인출일로부터 4개월 후
4차	₩399,510,000	₩14,490,000	₩414,000,000	최초 인출일로부터 6개월 후
5차	₩532,680,000	₩19,320,000	₩552,000,000	최초 인출일로부터 9개월 후
6차	₩532,680,000	₩19,320,000	₩552,000,000	
합계	₩2,663,400,000	₩96,600,000	₩2,760,000,000	-

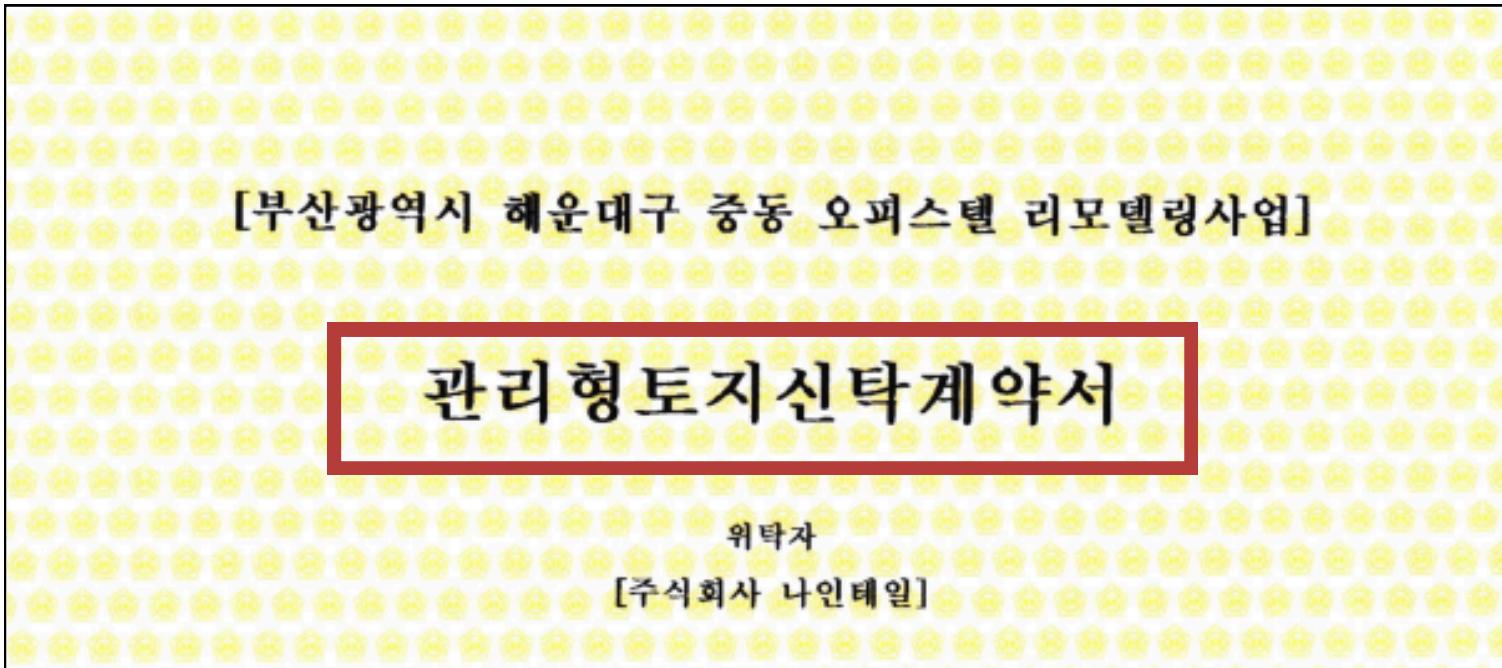
- 수탁자 (코람코자산신탁)의 신탁보수는 2,760,000,000원이며 분할수취하기로 함. 사업 진행이 원활하여 조기에 사업 종료가 된다면, 미수취한 신탁보수는 사업 종료시 일괄수취함.
- 다만 시공사(남명건설)의 공사비 및 공사대금 유보금 정산이 본 신탁 계약 체결일로부터 [15] 개월을 초과할 경우 추가 신탁 보수는 별도 협의 후 정하기로 함.

02

업무분담 및 협력의무



사업의 유형: 관리형 토지신탁



기본계약 제1조 중 발췌

제1조(신탁목적) ① 이 신탁의 목적은 위탁자는 별지1 기재의 토지(이하 "신탁토지"라 한다)를 수탁자에게 신탁하고, 수탁자는 이를 인수하여 신탁토지 위에 별지2 기재의 건물(이하 "신탁건물"이라 한다)을 건축한 후 토지와 건물(토지와 건물을 총칭하여 이하 "신탁부동산"이라 함)을 신탁재산으로 하여 이를 분양(처분)(이하 "신탁사업"이라 한다)하는 데에 있다.
② 신탁계약은 수탁자가 신탁부동산을 신탁재산으로 하여 이를 이 계약서에서 정한 내용에 따라 관리 및 분양(처분)하는 범위 내에서 신탁사업의 시행자로서의 지위를 보유하는 업무만을 수행하되, 신탁사업의 수행 상 필요한 자금의 조달 및 시공상의 하자 분쟁 분야계약과 관련된 분쟁, 민원의 처리와 해결 등에 대하여는 책임을 지지 아니하는 관리형 토지신탁으로 계약을 체결하는 데 있어 당사자들의 권리와 의무를 규정함에 높은 의의 있다.
③ 신탁사업의 수행에 있어 필요한 경우 위탁자, 수탁자 및 시공사 등의 세부적인 역할과 의무는 별도의 약정으로 정한다.

토지소유자(위탁자:나인테일)가 수탁자(코람코)에게 토지를 신탁하고 수탁자는 신탁계약에서 정한 바에 따라 개발사업을 수행하여 그 발생한 수익을 수익자로 지정된 자에게 교부하는 형태의 관리형 토지신탁

기본계약 제3조 1항

제3조 【사업의 진행 및 관리형 토지신탁】
① 본 사업은 관리형 토지신탁 방식으로 진행되는 사업으로, "수탁자"는 신탁부동산을 신탁재산으로 하여 본 신탁계약에서 정한 내용에 따라 신탁재산 범위 내에서 신탁사업의 시행자로서의 지위를 보유하는 업무를 수행하되, 신탁사업의 수행상 필요한 자금의 조달 및 시공상의 하자, 공사감독, 용역비지급, 민원의 처리와 해결, 수분양자에 대한 분양대금반환 및 하자담보책임 등에 대하여는 일체의 책임을 지지 아니한다.

계약서 상에서는 수탁자(코람코)는 소유권 명의와 관리 업무만을 수행하며, 자금 조달, 하자, 민원 등 사업에 수반되는 대부분의 리스크와 책임은 면제됨을 명시함

위탁자의 역할

특약 제2조(업무분담 및 협력의무) 2항 중 발췌

1. 대출약정에 따른 대출금의 최초인출일까지 본 사업 부지 전부에 관한 소유권 취득 및 명도를 포함한 완전한 소유권행사에 제한을 가하는 각종 법적, 사실상 장애사유를 해소하고, 본 사업 진행에 필요한 모든 제반대관청 인허가 의 취득 등
6. 분양대행사 선정 및 분양대행사와의 분양대행계약 체결
8. 본 사업의 수행에 필요한 취득세, 등록세, 종합부동산세, 개발사업관련분, 부담금 및 제세공과금 등 제반 경비의 부담 및 사업비 부족자금 조달의무
9. 금융기관 등으로부터 프로젝트 파이낸싱 등을 통해 사업비를 차입하여 신탁재산에 출연 및 프로젝트파이낸싱 등의 대출원리금 상환
14. 본 사업 종료 후 분양자의 지위 등 본 사업의 시행자로서 부담하는 일체의 권리, 이무를 "수탁자"으로부터 면책적으로 포괄승계
19. 기타 시행사로서의 일반적인 업무

→ 위탁자(나인테일)는 시행자로서 토지·인허가 확보와 PF조달·세금 부담 등 사업의 기본 리스크를 책임지고, 사업 종료 후 권리·의무를 다시 승계하는 구조를 취함.

특약 제13조 (사업비의 조달) 중 발췌

제13조 【사업비의 조달】

① 본 사업에 필요한 자금은 다음 각호의 방법으로 조달한다.

1. 분양수입금(분양에 따른 계약금, 중도금, 잔금, 중도해지 시 위약금, 이자수입 및 각종 보험금 등을 포함한다)
2. “위탁자”가 대출약정을 통해 “대출금융기관”으로부터 조달한 자금
3. 본 사업 과정 “위탁자”的 부가가치세 환급금

② 본 사업에 소요되는 일체의 자금은 “위탁자”的 책임하에 조달한다.

③ “수탁자”는 본 사업과 관련하여 일체의 자금 차입 및 조달 의무를 갖지 않는다

④ 본 신탁계약 체결 이전에 “위탁자”가 차입했거나 조달한 일체의 채무는 “위탁자”가 전적으로 해결하여야 하며, “수탁자”는 동 채무에 대하여 일체의 책임을 부담하지 아니한다.

- 사업비는 분양수입·대출·위탁자 자금으로 조달
- 조달 책임은 위탁자(시행사)에게 있음
- 신탁사는 자금투입·대출·비용부담 의무 없음
- 신탁 설정 이전 위탁자 채무는 위탁자 책임이며, 신탁사는 연대 책임 없음

본 조 4항

④ 본 신탁계약 체결 이전에 “위탁자”가 차입했거나 조달한 일체의 채무는 “위탁자”가 전적으로 해결하여야 하며, “수탁자”는 동 채무에 대하여 일체의 책임을 부담하지 아니한다.

- 본 조항은 시행사의 브릿지론 단계 채무로부터 수탁자의 책임을 명확히 분리하기 위해 설계된 리스크 장치임.
- 즉 위탁자는 PF 이전 단계의 모든 부담을 해소한 ‘정상적 토지 상태’로 제공해야 함을 의미함.

특약 제1조(본 특약의 정의 등) 중 발췌 : 5, 6, 8호가 핵심

계약 본문 제18조(비용의 지급) 중 발췌

제18조(비용의 지급) ① 다음 각호의 비용을 포함하여 신탁사업에 소요되는 비용은 위탁자 및 수익자(이하 본조 및 다음 조에서 "위탁자 등"이라 한다)의 부담으로 한다.

1. 신탁등기비용(신탁재산에 대한 권리화보비용 포함)
2. 신탁재산에 대한 조세, 공과금 및 신탁보수, 신탁 및 신탁재산관련 소송비용
3. 설계, 감리비용, 광고홍보비, 분양수수료 등 분양제경비 및 기타 위탁자, 수익자 및 수탁자가 합의하여 인정하는 사업비
4. 공사대금
5. 신탁사업관련 차입금, 임대보증금 등의 상환금
6. 신탁부동산의 수선, 보존, 개량비용 및 화재보험료
7. 기타 임대사무 처리에 필요한 비용
8. 기타 전 각호에 준하는 비용

5. "대출약정(서)"이라 함은 본 사업의 토지비 및 필수 사업비 등의 조달을 위하여 차주로서 "위탁자"와 "대출금융기관" 등 사이에 2023년 [01]월 [27]일 체결된 사업 및 대출약정서를 말하며, 이에 대하여 수정 또는 추가되는 약정을 포함한다.
6. "대출금융기관"이라 함은 본건 관리형토지신탁 계약상 우선수익자 중 "시공사", 제4순위 우선수익자를 제외한 우선수익자인 부산제일새마을금고, 대구원대새마을금고, 개금동새마을금고, 센텀새마을금고, 사당새마을금고, 우리새마을금고, 당감1동새마을금고, 사직2동새마을금고, 해운대중앙새마을금고, 범천2동새마을금고, 한아름새마을금고, 정관새마을금고, 주례새마을금고, 범천동새마을금고, 범일동새마을금고, 송정동새마을금고, 용주새마을금고, 초량4동새마을금고, 대신동새마을금고, 범천중앙새마을금고, 사직3동새마을금고, 거제4동새마을금고, 새마을금고중앙회(이하 "공동제1순위우선수익자"라 함), 엠페이지탈(주)(이하 "제2순위 우선수익자"라 함)를 말한다.
7. "대출원리금"이라 함은 대출원금, 이자, 연체이자를 포함한 금액을 말한다.
8. "대출금"이라 함은 대출약정서에 따라 "대출금융기관"이 "위탁자"에게 실행하는 금 1,650억원을 한도로 하는 대출금을 말한다.

→ PF대출금을 포함한 신탁재산으로 지급할 비용을
해당 목록을 기준으로 집행

- 사업의 주된 자금원인 1,650억원 한도의 PF대출이 대주단(우선수익자)으로부터 조달되었음을 확인
- 사업주의 신용이 아닌 사업 자체의 현금흐름을 담보로 하며, 다수의 대주단으로 하여금 대규모 자금을 빌려주는 "신디케이트론" 형태로 이루어졌음
- PF대출 자금은 토지 매입 및 공사 초기 단계에 필요한 필수적인 사업비 조달에 사용됨을 확인
- 이는 곧 위탁자(나인테일)의 자금조달의무 이행수단

시공사의 역할

특약 제2조(업무분담 및 협력의무) 2항 중 발췌

2. 공사비지급여부, 철거지연등의여부와 관련 없이 본 신탁계약에서 정한 기한 내 책임준공
3. 대출 약정서에 따른 대출금의 최초 인출일로부터 [1]개월 이내에 본 사업 건축물 공사 (리모델링공사)에 착수
4. “수탁자” 가 책임준공의무 미이행으로 인해 “대출금융기관”에게 발생한 손해를 “대출금융기관”에게 배상한 경우 등 손해 배상금 상당액을 포함한 “수탁자”에게 발생한 일체의 손해액 (미회수 신탁계정대여금 포함) 을 “수탁자”에게 배상
8. “위탁자” 가 금융기관 (대출금융기관) 등으로부터 관리형토지신탁 사업비대출 (토지매입비 및 사업비 차입) 진행시 업무 지원
13. 기타 시공사로서의 일반적인 업무

→ 시공사(남명건설)는 정해진 기한 내 책임준공을 이행하고, 미준공으로 인한 신탁사·대출기관 손해를 배상하며, 착공·공정·대출지원 등 일반적 시공업무를 수행함.

특약 제25조 1항 발췌

제25조 【책임준공의무 등】

① "시공사"는 대출약정서에 따른 대출금의 최초인출일로부터 [1]개월 이내에 본사업 건축물 공사(철거공사 포함) 착수하고, 건축물의 착공시 감리자에게 제출하는 예정공정 유희(이하 "예정공정유희")에 기재된 예정공정율(이하 "예정공정율")에 따라 건축물의 공사를 진행하여야하며, 대출약정서에 따른 대출금의 최초인출일로부터 [12]개월 이내 (이하 본조에서 "준공기한")에 건축물을 책임준공하여야 한다. "시공사"는 공사대금지급의무를 포함한 공사도급계약상 의무가 지체됨을 이유로 준공기한 내에 건축물을 책임준공할 의무가 지연되거나 면제됨을 주장할 수 없으며, 자신의 책임으로 준공기한

→ 시공사(남명건설) 공사비 미지급 등 위탁자(나인테일)의 귀책 여부를 불문하고 기한 내 완공(책임준공)을 해야할 의무를 짐

내에 건축물을 책임준공 하여야 한다. 본항에서 "책임준공의무"란 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 경우를 제외하고는 시공사가 부도, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 소정의 회생절차, 파산절차 개시, 기타 이에 준하거나 유사한 절차의 개시 등의 사유, 공사비 미지급 또는 지급 지연 본 사업 관련 분양률의 저조, 민원, 설계변경, 본 사업부지 확보여부, 명도지연, 본 사업 관련 인허가의 미취득·취득 후 상실·무효·취소·효력의 정지, 대출약정에 따른 기한의 이의 상실여부 등 여하한 이유로도 공사를 중단하거나 지연할 수 없고 "준공기한" 내에 사용승인 또는 준공인가(조건부, 임시사용승인 제외)를 득하기로 하는 의무를 부담하는 것을 말한다. 오해의 소지를 없

→ 책임준공의무에 대해 준공 방해 요인의 범위를 사업의 금융적/법률적 리스크까지 포함하여 정의함으로써, 시공사가 사업 완공을 절대적으로 보장하게 함

특약 제26조2 중 4항 발췌

④ "시공사"는 제1항에 따라 "수탁자"가 공사도급계약의 해지, 해제를 통보하면, 즉시 현장을 "수탁자"에게 명도하여야 하고, 이 경우 "수탁자"("수탁자"가 필요하다고 판단할 경우 "수탁자"가 지정하는 감정업체)가 평가한 기성을 공사중단 당시의 기성으로 정하며 "시공사"의 본 사업 관련된 채권, 채무는 본 사업이 종료되고 "대출금융기관"의 대출약정서에 따른 대출원리금 및 "수탁자"의 신탁사무처리비용이 전액 상환 및 지급된 이후 "위탁자"와 별도로 정산하기로 하되, 이와 관련하여 "수탁자"의 본 사업 진행에 있어서 일체의 법률적·사실적 장애를 주지 않아야 하며, 이를 보장하기 위하여 "시공사"는 본 시탁계약 체결시 "수탁자"와 "대출금융기관"가 요구하는 내용과 형식에 부합하는 **별지 5의 "시공권 및 유치권 포기각서"**를 "수탁자"에게 제출한다.

- 시공사 부도나 수탁자의 도급계약 해지 시, 현장을 신탁사에게 즉시 인도하고 신탁사가 정한 기성률을 기준으로 추후에 사업이 마무리되어서 대출금 및 신탁비용이 전액 상환되기 전에는 공사 관련 권리를 행사할 수 없음.
- 또한 시공사는 신탁사의 사업진행을 방해하지 않기 위해 시공권·유치권 포기각서를 제출해야 함.

[별지5] 시공권 및 유치권 포기 각서

【별지 5】

시공권 및 유치권 포기각서

2022년 []월 []일

[부산제일새마을금고, 리딩자산운용(주), 쿄코람코자산신탁] 귀중

[부산광역시 해운대구 중동 1153-8 오피스텔 리모델링사업] (이하 "본건 건축물") 개발사업(이하 "본 사업")에 관하여 대출금융기관으로서 공동1순위수선수익자인 부산제일새마을금고, 대구원대새마을금고, 개금동새마을금고, 센텀새마을금고, 사당새마을금고, 우리새마을금고, 당감1동새마을금고, 사직2동새마을금고, 해운대중앙새마을금고, 범천2동새마을금고, 한아름새마을금고, 정관새마을금고, 주례새마을금고, 범천동새마을금고, 범일동새마을금고, 송정동새마을금고, 용주새마을금고, 초량4동새마을금고, 대신동새마을금고, 범천중앙새마을금고, 사직3동새마을금고, 거제4동새마을금고, 새마을금고중앙회, 제2순위우선수익자인 엠캐피탈(주), 제4순위 우선수익자인 미래에셋증권(주)(이하 "대출금융기관")과 위탁자 내지 시행사로서 [주식회사 나인테일](이하 "위탁자"), 시공사로서 당사, 대리금융기관으로서 [리딩자산운용(주)] (이하 "대리금융기관"), 수탁자로서 주식회사 코람코자산신탁(이하 "수탁자") 사이에 체결된 2023년 [01]월 [27]일자 관리형토지신탁계약서(이하 "신탁계약"이라 하고, 추후 수정 또는 변경되는 내용을 포함함) 및 위탁자와 당사, 수탁자 간에 체결되는 공사도급(승계)계약서(이하 '공사도급계약'이라 하며, 추후 수정 또는 변경되는 내용을 포함함)와 관련하여, 당사는 시공사로서 수탁자에게 다음 사항들을 확약하고 보증합니다.

본 포기각서에서 사용되는 용어는 달리 정의되지 아니하는 한, 대출약정 및 신탁계약상 정의와 동일한 의미를 갖습니다.

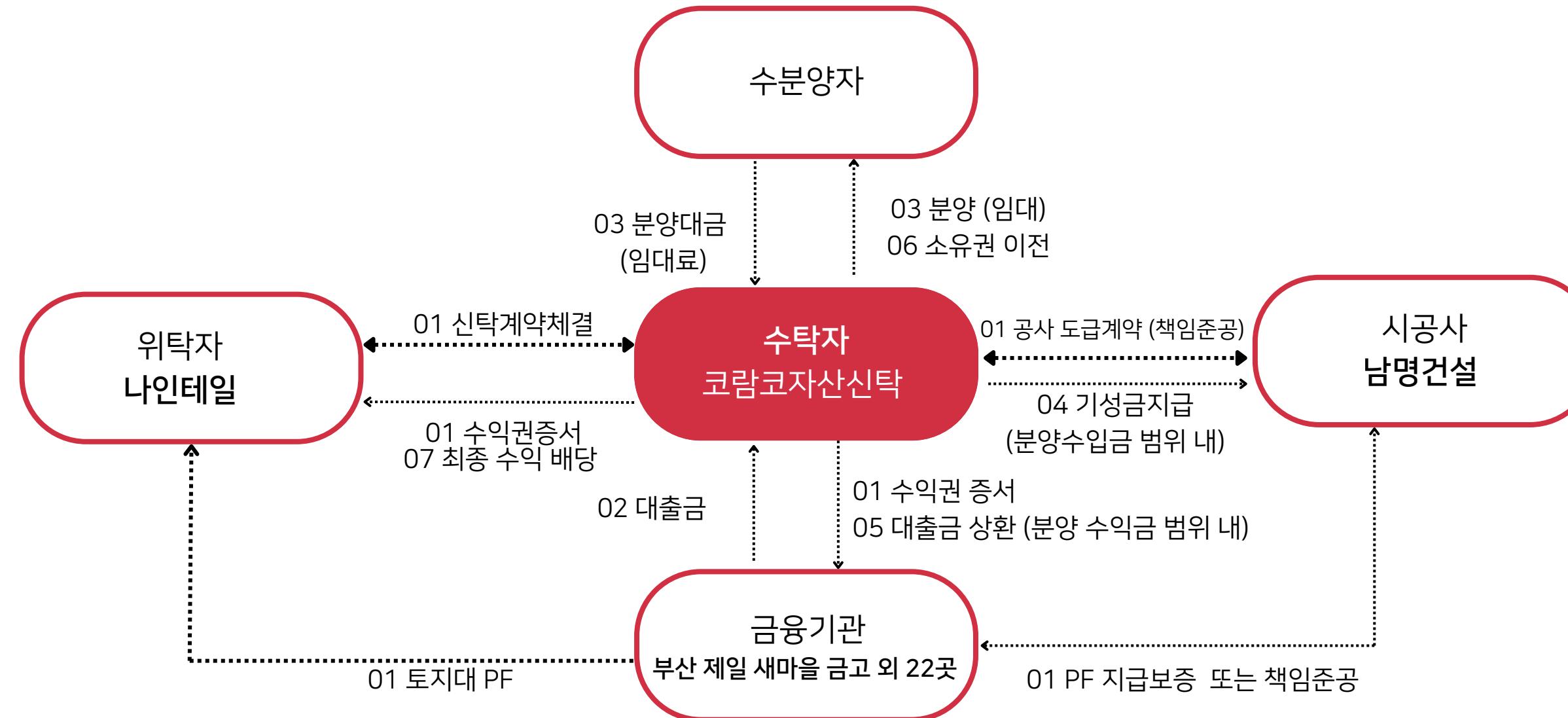
수탁자의 역할

특약 제2조(업무분담 및 협력의무) 2항 중 발췌

- 1.“수탁자”가 본 사업에 관한 사업주체(건축주)가 된 이후 교토영향평가, 건축심의, 건축허가, 분양승인, 사용승인 등 대관청 인허가 업무의 명목상 주체가 되고, “위탁자”가 위와 같은 인허가를 취득하여 “수탁자”명의로 변경하는 것에 협조
- 2.신탁사무 처리
- 3.분양대금 등 신탁재산에 속하는 금전의 수납 및 관리, 집행
- 4.본 신탁계약에서 정한 바에 따른 책임준공의무 및 책임준공의무를 이행하지 아니하는 경우 책임준공의무 미이행으로 인해 “대출금융기관”에게 발생한 손해 (대출원리금 및 연체이자) 배상

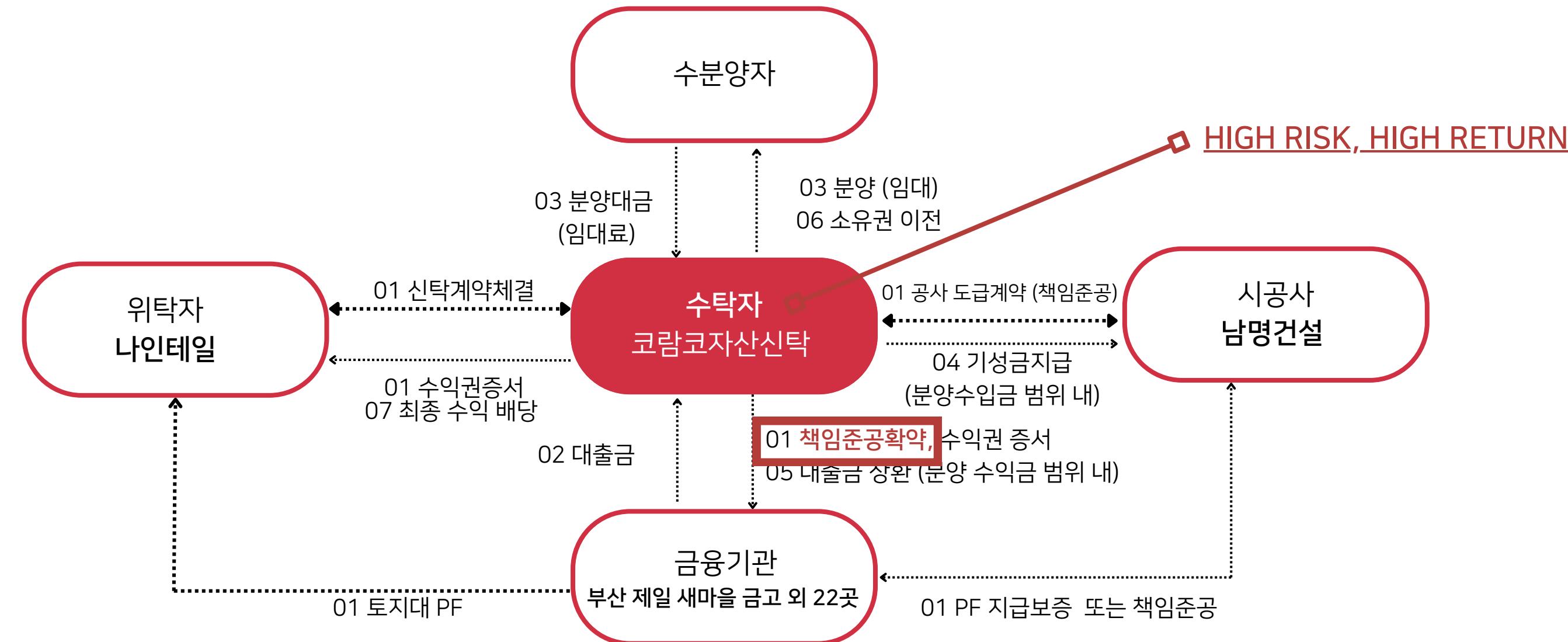
→ 수탁자(코람코자산신탁)는 명의상 사업주체로서 인허가·자금관리 등 일반적인 관리형신탁의 역할을 수행함.
다만, 책임준공의무 미이행 시 대출기관 손해를 배상한다는 4호로 인해,
본 신탁은 '**책임준공형 관리형신탁**'으로 판단됨.
이는 금융기관의 리스크를 보완하는 사실상의 신용공여 기능을 함.

관리형 토지신탁



토지소유자(위탁자)가 수탁자에게 토지를 신탁하고 수탁자는 신탁계약에서 정한 바에 따라 개발사업을 수행하여 그발생한 수익을 수익자로 지정된 자에게 교부하는 형태의 신탁

책임준공확약형 관리형 토지신탁



시공사가 정해진 기한 내 준공하지 못할 경우

수탁자(신탁사)가 공사 인수, 공사비 정산, PF 대출기관 손해배상 등 일부 리스크를 조건부로 부담하여
대주단의 채권보전을 강화하는 형태의 관리형 토지신탁의 일종

사업의 실질유형: 책임준공확약형 관리형 토지신탁

특약 제25조(책임준공의무 등) 3, 4항

③ 본 사업은 "위탁자"가 모든 책임과 의무를 부담하고, 본 사업 관련 업무를 실질적으로 진행하며, "수탁자"는 사업시행자의 명의만을 보유한 채 책임을 지지 않는 방식의 관리형토지신탁사업이며, 만일 아래 각호에서 정한 사유가 모두 충족된 경우, "수탁자"는 제1항에서 정한 "책임준공의무"를 대출약정서에 따른 대출금의 최초인출일로부터 [18]개월(시공사의 준공기한으로부터 [6]개월) 이내에 이행하여야 한다. 만일 "수탁자"가 본 항의 책임준공의무를 이행하지 아니하는 경우, "수탁자"는 본 항에 따른 "수탁자"의 책임준공의무 불이행으로 인해 "대출금융기관"에게 발생한 손해(대출원리금 및 연체이자)를 "대출금융기관"에게 배상하여야 한다. "수탁자"는 위 손해배상금을 "대출금융기관"의 대출약정서에 따른 대출원리금(제1순위 우선수익자, 제2순위 우선수익자 수익권증서금액 한도) 바로 다음 순위로 신탁재산에서 회수한다. 본 신탁계약상 어떠한 조항에도 불구하고, "수탁자"의 본항에 따른 의무 및 책임은 신탁재산 범위 내로 제한되지 아니한다.

1. 본건 사업부지에 해당하는 토지의 소유권을 "수탁자" 명의로 모두 확보한 경우
2. 인허가 명의가 "수탁자"로 이전 완료된 경우
3. "시공사"가 본건 관리형토지신탁 사업의 "책임준공의무"를 불이행한 경우
대출금융기관이 위탁자와의 대출약정에서 정한 대출한도금액 전액을 사업비로 신탁계좌에 기표한 경우

시공사(남명건설)가 책임준공의무를 다하지 못할 경우,
수탁자(코람코)에게 추가적인 준공 의무를 부여하여 사업
의 완공 가능성을 이중으로 확보

해당하는 사업비용으로 사용된 차입금이 발생한 경우, 해당 차입금은 "대출금융기관"의 대출약정서에 따른 대출원리금(제1순위, 제2순위 우선수익권증서금액 한도)이 전액 상환 및 지급된 후 바로 다음 순위로 신탁재산에서 회수하기로 한다. 다만, 그 차입금을 "대출금융기관"의 대출원리금보다 우선하여 회수하는 것에 대하여 "대출금융기관"가 서면동의를 한 경우 그 차입금은 "대출금융기관"의 대출원리금에 우선하여 회수하기로 한다.

- 본 조항은 신탁사가 자기 돈을 투입했을 때 안전하게 회수할 수 있도록 보장하는 리스크 방어용 장치임
- 즉, 3,4순위 보다 먼저 돈을 가져가기에 결과적으로 신탁사 입장에서는 이익 보호 조항이라고 볼 수 있음.

사업의 실질유형: 책임준공확약형 관리형 토지신탁

특약 제25조(책임준공의무 등) 6,7,8항

- ⑥ "시공사"가 본 조 제1항의 책임준공의무를 불이행할 경우, "시공사"는 "위탁자"의 "대출금융기관"에 대한 대출원리금 등 피담보채무의 인수를 통해 대출원리금을 지체없이 상환하도록 한다.
- ⑦ 본 조 "수탁자"의 책임준공 의무에도 불구하고, "시공사"가 "대출금융기관"의 대출원리금을 전액 상환하는 경우 "수탁자"의 본 조 책임준공의무는 면책된다.
- ⑧ "수탁자"의 책임준공의무는 "대출금융기관"에게 부담하는 것이며, "수탁자"는 "위탁자", "시공사"에게는 책임준공의무 및 책임준공의무 불이행으로 인한 손해배상책임을 부담하지 아니한다.

- 수탁자의 책임준공 의무는 대출금융기관에만 귀속되고, 불이행 시 부담은 모두 시공사에게 전가되므로 수탁자는 준공 리스크로부터 실질적으로 보호됨.
- 또한 시공사가 미이행분을 변제하면 수탁자의 책임이 즉시 면제되어, 수탁자는 책임준공에 따른 직접적 채무 부담을 지지 않게 됨

사업의 실질유형: 책임준공확약형 관리형 토지신탁

특약 제33조(책임준공의무 등) 1,2항

제33조 【공사현장에 대한 지배, 관리 및 운영주체와 안전 및 보건 관리의무 부 담자】

① 본 계약의 다른 조항에도 불구하고, 본건 신탁사업에 있어 수탁자는 형식상, 명의상 건축주 겸 도급인(발주자)에 불과하고 실질적인 사업시행자 겸 도급인(발주자)은 위탁자인바, 본건 사업 공사현장에 대한 지배, 관리 및 운영의 권한과 책임, 그에 따른 안전 및 보건 확보의무의 부담 주체는 수탁자가 아니며 시공사 또는 위탁자임을 확인 한다. 오해의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 건설공사의 전문가가 아닌 수탁자는 여하한 사유를 불문하고, 본건 사업 공사현장을 지배, 관리 및 운영하지 않고, 본건 사업 공사현장에 대한 안전 및 보건 확보의무의 주체가 아니며, 이러한 의무는 본건 사업 공사현장에 대한 지배, 관리 및 운영주체인 시공사 또는 위탁자가 부담함을 확인 한다.

② 본조 제1항에도 불구하고, 수탁자가 본 신탁계약상 책임준공의무를 이행하는 경우에 는 수탁자는 수탁자의 판단에 따라 공사현장에 관한 관리, 운영 등을 할 수 있다.

- 1항에 따라 시공사가 공사현장의 실제 지휘·운영과 안전·보건을 책임지고, 신탁사는 설계·도급금액·진행상황을 감독·점검하는 역할만 수행함
- 2항 만약 수탁자가 책임준공 의무를 지는 경우에는, 신탁사가 공사현장을 직접 점검하고 필요한 조치가 가능함. (신탁사의 현장 개입권 강화를 명시한 규정)

사업의 실질유형: 책임준공확약형 관리형 토지신탁

특약 제14조(운영계좌의 자금집행순서 등 관리) 4, 5항

④ 운영계좌에서의 자금집행을 위하여 "위탁자"는 "시공사" 및 대리금융기관의 사전 서면 동의를 득한 별지 6의 자금집행요청서(지급항목란에 별지 4. 사업수지 분석표 상 항목을 기재하고 항목별 한도 이내 요청하여야 하며, 인출자금의 용도, 지급처 및 증빙서류, 지급처 계좌사본, 세금계산서 사본, 공사감리자의 확인자료 등 증빙서류 첨부)를 자금집행일 3영업일 이전에 "수탁자"에게 제출하고 이에 대하여 자금집행을 전후하여 "수탁자" 또는 대리금융기관이 자금집행 증빙자료를 추가 요청할 시에는 "위탁자"와 "시공사"는 지체 없이 이행하여야 한다. 단, 대출약정상 상환기일이 도래한 "대출금융기관"에 대한 대출원리금의 지급을 위한 인출은 대리금융기관의 단독 요청에 따라 "수탁자"가 이를 집행할 수 있다.

⑤ "수탁자"는 제4항의 자금지출 요청을 받은 경우 운영계좌의 자금범위내에서 지급처에 직접 지급(계좌이체)하는 방법으로 지출하기로 한다. 다만, 그 사유를 기재하여 대리금융기관이 동의하는 경우에는 "위탁자"에게 지급할 수 있다.

→ 수탁자(코람코)의 자금 집행은 위탁자의 요청과 우선수익자의 최종 승인이라는 외부의 의사결정에 전적으로 종속된 수동적, 절차적 역할임

특약 제3조(사업의 진행 및 관리형토지신탁) 5항

⑤ "수탁자"는 본 사업 진행과 관련한 일체의 사업비조달의무를 부담하지 않는다. 다만, 특약 제25조 제3항의 사유발생으로 인하여 자금을 차입하는 경우에는 그러하지 아니하며, "수탁자"는 "대출금융기관"에 대하여 본 신탁계약에서 정한 책임준공의무는 부담하기로 한다.

- 수탁자는 기본적으로 사업과 관련된 '자금조달 의무'를 부담하지 않음.
- 하지만 책임준공 사유가 발생하면, 그때는 예외적으로 수탁자가 자금을 조달해야 함.

03

자금에 관한 사항



특약 제14조(운영계좌의 자금집행순서 등 관리) 2항 중 발췌

② 운영계좌에 입금된 금원은 다음 각호의 순서에 따라 집행함을 원칙으로 한다.

1. 본 사업과 관련 "수탁자" 명의로 부과되는 제세공과금(재산세, 종합부동산세 등) 일체 및 각종 분담금 및 부담금, "위탁자" 또는 "시공사", 기타 제3자가 "수탁자"를 상대로 소를 제기하거나 보전처분 및 강제집행을 함에 따라 필요한 소송비용, 공탁금, 판결원리금, 신탁보수 및 신탁사무처리비용
2. 분양계약자의 분양수입금(청약금 포함)반환 및 이에 관한 지연손해금, 위약금
3. 대출약정서 제4순위 대출약정서에 따른 "대출금융기관", 제4순위 우선수익자에 대한 연체 이자, 대출이자, 대출약정서 제11조 제16항 (다)에 따른 위약벌수수료 등 각종 수수료(단, 아래 제10호의 비용제외)를 포함한 금융비용
4. 공사대금을 포함한 준공필수사업비 ([별지 4] 사업구시 분석표의 준공필수사업비)를 한도로 집행가능하며, 대리금융기관의 동의하에 각 비용을 전용할 수 있음, 단 공사대금은 공사도급계약금액 중 [85]%한도(VAT포함)이며, 준공 필수사업비는 사용승인이 완료된 이후에는 아래 제6호의 다음 순위로 자동 변경되며, 어떠한 사유 (설계변경 등으로 인한 공사비 증액 등)로든 위 금액을 초과하는 공사비의 지급은 "위탁자"의 "대출금융기관"에 대한 피담보채무 및 "수탁자"의 신탁사무처리비용이 전액 상환 및 지급된 이후에 지급하기로 함)
5. 상환기일이 도래한 "대출금융기관"에 대한 대출원금(Tr.A, Tr.B)

- PF 대출의 이자 및 수수료를 공사비 지급보다 선순위에 두는 것은, 사업 진행 과정에서 대주단의 이자 회수 흐름을 일정 수준으로 안정화하려는 구조적 설정으로 볼 수 있음.
- 이는 사업 지연 시에도 이자 지급을 우선적으로 처리하기 위한 목적을 가짐



이어서

- 이자가 연체되면 대출이 부실로 분류되어 금융기관 건전성이 악화되고, 향후 공사비와 이자 모두 밀리면서 사업이 좌초될 위험을 미연에 방지하는 구조임.
- 금융기관의 이익인 이자를 먼저 보장해줌으로써 PF대주단에게는 이자 회수에 대한 보호장치라고 할 수 있음.

“다만, 원금 손실은 어떻게 하나?”

특약 제25조(책임준공의무 등) 6항

⑥ “시공사”가 본 조 제1항의 책임준공의무를 불이행할 경우, “시공사”는 “위탁자”的 “대출금융기관”에 대한 대출원리금 등 피담보채무의 인수를 통해 대출원리금을 지체없이 상환하도록 한다.

→ 시공사(남명건설)가 준공 실패 시 시공사(남명건설)가 PF 채무를 인수하도록 하여, 사업 실패의 금융적 책임을 시공사에게 전가함
(사실상 시공사가 책임지기는 어려운 구조)

특약 제25조 (책임준공의무 등) 중 3항 발췌

③ 본 사업은 "위탁자"가 모든 책임과 의무를 부담하고, 본 사업 관련 업무를 실질적으로 진행하며, "수탁자"는 사업시행자의 명의만을 보유한 채 책임을 지지 않는 방식의 관리형토지신탁사업이며, 만일 아래 각호에서 정한 사유가 모두 충족된 경우, "수탁자"는 제1항에서 정한 "책임준공의무"를 대출약정서에 따른 대출금의 최초인출일로부터 [18]개월(시공사의 준공기한으로부터 [6]개월) 이내에 이행하여야 한다. 만일 "수탁자"가 본 항의 책임준공의무를 이행하지 아니하는 경우, "수탁자"는 본 항에 따른 "수탁자"의 책임준공의무 불이행으로 인해 "대출금융기관"에게 발생한 손해(대출원리금 및 연체이자)를 "대출금융기관"에게 배상하여야 한다. "수탁자"는 위 손해배상금을 "대출금융기관"의 대출약정서에 따른 대출원리금(제1순위 우선수익자, 제2순위 우선수익자 수익권증서금액 한도) 바로 다음 순위로 신탁재산에서 회수한다. 본 신탁계약상 어떠한 조항에도 불구하고, "수탁자"의 본항에 따른 의무 및 책임은 신탁재산 범위 내로 제한되지 아니한다.

- 시공사 마저 금융적 책임을 다하지 못하면, 수탁자(코람코)가 책준의무 불이행에 대한 손해를 대출금융기관(PF대주단)에게 배상해야함.
- 마지막 문장을 보면, "수탁자(코람코)의 의무 및 책임은 신탁재산 범위 내로 제한되지 아니한다."고 명시되어있음.
- 즉, 신탁재산의 한도를 넘는 무한책임으로써 코람코의 고유계정에서 대출 원리금을 배상해야함을 명시

자금에 관한 사안 소결

- 본 사업은 시공사(남명건설), 신탁사(코람코)에 걸친 책임준공 확약으로, PF 대출의 가장 큰 위험인 원금 손실 리스크를 원천적으로 제거하고 금융기관의 채권 보전을 이중으로 확립
- 이러한 강력한 원금 회수 장치 외에도, 자금집행순서에 대한 법적 근거를 통해 PF 대출의 수익성(이자)과 채권 건전성을 최우선으로 보호함
- 결론적으로, 본 사업에 있어 PF 대출은 '책임준공 확약'을 통해 원금 손실 리스크를 시공사/신탁사의 고유재산으로 전가하고, '이자 선순위 회수'를 통해 수익성 리스크까지 제거한 안전한 채권 보전 구조 위에서 실행되고 있음을 확인할 수 있음

제3조의3 (신탁기간과 신탁보수) 중 발췌

제3조의3 【신탁기간과 신탁보수】

- 신탁기간은 "대출금융기관"의 [최초 대출기표일]로부터 [15]개월까지로 한다.
- "수탁자"의 신탁보수는 금[이십칠억육천만]원(금[2,760,000,000]원)이며, 아래와 같이 분할하여 수취하기로 하되, 사업진행이 원활하여 조기에 사업이 종료될 경우 미수취한 신탁보수는 사업종료시 일괄수취한다. 만약 "시공사"의 공사비공사대금 유보금의 정산이 본 신탁계약 체결일로부터 [15]개월을 초과할 경우, 추가 신탁보수는 별도 협의 후 정하기로 한다.

본 사업에서 수탁자(코람코)의 신탁보수는 금[2,760,000,000]원
일반 관리형 토지신탁에 비해 리스크 프리미엄이 반영된 높은 수준
→ HIGH RISK HIGH RETURN

특약 제14조(운영계좌의 자금집행순서 등 관리) 2항 중 발췌

- ② 운영계좌에 입금된 금원은 다음 각호의 순서에 따라 집행함을 원칙으로 한다.
- 본 사업과 관련 "수탁자" 명의로 부과되는 제세공과금(재산세, 종합부동산세 등) 일체 및 각종 분담금 및 부담금, "위탁자" 또는 "시공사", 기타 제3자가 "수탁자"를 상대로 소를 제기하거나 보전처분 및 강제집행을 함에 따라 필요한 소송비용, 공탁금, 판결원리금, 신탁보수 및 신탁사무처리비용

신탁보수는 운영계좌에서 PF 대출 이자나 공사비보다도 먼저 회수되어, 가장 먼저(1순위) 집행되는 항목 중 하나임.
→ 신탁사(코람코)의 수익을 가장 안전하게 보장함



04

분쟁 관련 조항 분석

사업지 현황

- 본 사업은 코람코자산신탁이 대주단에 준공을 보증하는 책임준공형 관리형토지신탁 구조로 운영되며, 위탁자 나인테일은 준공 이후 분양 정상화를 추진하는 단계였음.
- 그러나 준공 이후 분양·임대 과정에서 위탁자와 수탁자 간 충돌이 발생함.



코람코는 불법성 통보, 계좌 개설 중지 요구, 홈페이지 경고 팝업 등 선제 조치
를 실시하며 수분양자 보호를 최우선 과제로 대응 중임

나인테일은 이에 맞서 신탁계약 해지 공문을 발송하며 코람코의 처리 방식에 이의를 제기



코람코 입장

- 나인테일이 신탁사·대주단 동의 없이 임의로 '2년 임대 후 분양 전환' 형태의 임대·분양을 진행했고,
- 분양·임차대금을 위탁자 명의 계좌로 받으려 한 사실이 드러나 신탁 계약 명백 위반이라고 판단.

관련 조항

특약 제12조 (신탁계좌의 개설 등) 1항

제12조 【신탁계좌의 개설 등】

① 신탁자금은 "수탁자"가 단독명의, 단독날인으로 개설한 다음 각호의 신탁계좌로 관리한다.

1. 분양대금수납계좌(분양수입금 수납 용도)
2. 대출상환적립계좌(대출원금 상환을 위한 예치금관리 용도)
3. 운영계좌(사업비 지급 관리용도)

특약 제12조의 2(분양대금수납계좌의 관리) 1항

제12조의2 【분양대금수납계좌의 관리】

① "위탁자" 및 "시공사"는 본 사업 관련 일체의 분양수입금(분양대금 외에 청약금, 중도금대출금, 수분양자연체료, 위약금 등을 포함하며, 이에 국한하지 아니한다)이 분양대금수납계좌로 입금되도록 하여야 한다.

나인테일 입장

- 코람코가 과도한 통제와 분양 금지 조치로 건물을 1년 이상 방치해 가치가 하락했고, 자신들은 분양 정상화를 위해 입주희망자 조사·보증서 확보 등 조치를 했지만 코람코가 실질적 협조 없이 오히려 허위 사실을 언론에 배포하여 분양을 막았다고 반발.

관련 조항

특약 제2조 4항에서 발췌

④ "수탁자"는 본 사업의 수탁자로서 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. "수탁자"가 본 사업에 관한 사업주체(건축주)가 된 이후 교통영향평가, 건축심의, 건축허가, 분양승인, 사용승인 등 대관청 인·허가 업무의 명목상주체가 되고, "위탁자"가 위와 같은 인허가를 취득하여 "수탁자" 명의로 변경하는 것에 협조

기본계약 제27조 (선관주의 의무)

제27조(선관주의 의무) 수탁자는 건물 건축공사, 신탁부동산의 분양·관리·운용, 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의로써 처리한 경우에는 신탁사업 결과 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하더라도 그 책임을 지지 아니한다.

05

시사점 및 결론



시사점

시공사 부도로 인한 사업 기능 붕괴와 권한 충돌 발생

시사점 1

- 시공사가 부도나면 공사·분양·운영 기능이 동시에 흔들리며 사업 전반이 난항을 겪음.
- 시행 역할을 수행해야 하는 위탁자의 역량도 약화되면서, 수탁자가 빈자리를 메우기 위해 개입이 확대됨.
- 이 과정에서 분양·임대 단계의 권한 경계가 모호해지고, 결국 신탁사-위탁자 간 갈등이 본격적으로 발생하게 됨

승인·수납 체계 붕괴 시 '수분양자'가 가장 먼저 위험에 노출

시사점 2

- 신탁계좌가 아닌 위탁자 계좌로 분양대금을 수납하면 계약금·등기 이전이 모두 보호되지 않는 구조적 위험이 발생함.
- 본 사건에서는 승인·수납 체계가 일시적으로 흔들리며 수분양자가 최우선적으로 법적 보호를 잃을 뻔한 상황이 드러남.
- 이는 신탁 구조에서 가장 약한 이해관계자가 수분양자임을 명확히 보여주는 대표적 사례로 볼 수 있음.

수탁자와 위탁자의 '기능 충돌'로 인해 조율과 합의가 어려운 상태 지속

시사점 3

- 수탁자는 법적으로 우선수익자인 대주단의 채권을 보호해야 하는 목적을 최우선으로 둠.
- 반면 위탁자는 분양을 조속히 진행해 자금 회수를 해야 하므로 방향성이 정반대가 됨.
- 이처럼 대주단 보호 기능 VS 분양 정상화 기능의 충돌이 해결을 어렵게 만들며 갈등이 장기화되는 구조가 형성됨.

결론

① 신탁 구조의 실질적 성격

- 본 사업은 등기·계약 체계상 관리형 토지신탁이지만, 특약 조항에서 수탁자(코람코)가 책임준공 미이행 시 대출기관 손해를 배상하는 의무를 부담하도록 규정하고 있음.
- 이는 형식적 관리형 신탁을 넘어, 실질적으로 책임준공형 관리형 신탁으로 작동하는 구조임.
- 또한 우선수익자의 승인권과 의사결정 우위 구조는, 사업 운영 과정에서 신탁사가 금융기관의 채권보전을 우선적으로 고려하도록 설계되어 있음을 보여줌.

② 대주단 보호의 실질적 구성요소

- 본 사업의 신탁계약은 PF 이자 및 수수료를 공사비보다 선순위에 배치하여, 사업 지연 상황에서도 대주단의 이자 회수 흐름이 우선적으로 확보되도록 설계되어 있음.
- 여기에 수탁자의 무한책임 조항이 적용되어 책임준공 미이행 시 신탁사가 고유계정으로 손해를 보전할 수 있는 구조가 마련됨.
- 또한 책임준공 불이행 시 수탁자가 그 준공 부담을 승계하도록 규정돼 있어, 준공 실패 리스크가 2차적으로 차단되는 구조가 형성되며, 이러한 요소들이 결합하여 대주단의 채권 안정성을 다층적으로 보완하는 기능을 수행함.

자료 출처

Part.1

개요

nice신용평가, 코람코기업소개서, 한국리츠협회통계데이터, 코람코홈페이지 주요사업 펀드부문, 신탁부문
현황

시사오늘(시사ON)(<http://www.sisaon.co.kr>),

1코노미뉴스(<https://www.1conomynews.co.kr/news/articleView.html?idxno=43818>),

한국신용평가, 한국신용평가, 코람코자산신탁 요약반기재무제표 주석,

https://www.koramco.com/ko/conewsView?post_id=1462,

<https://biz.sbs.co.kr/article/20000254400?division=NAVER>,

<https://www.hankyung.com/article/202509039704i>,

<https://www.mediapen.com/news/view/957089>,

https://www.koramco.com/ko/conewsView?post_id=1573, https://www.koramco.com/ko/conewsView?post_id=1467

채용정보

코람코채용 홈페이지 채용안내, 채용공고, 인재상/ 코람코자산신탁홈페이지 경영공시

Part.2

분쟁관련조항분석

코람코자산신탁입장:<https://plus.hankyung.com/apps/newsinside.view?aid=202508124969r&category=&sns=y>]

나인테일입장:<https://www.kairnews.com/news/418015>

감사합니다.