



김&리 법률사무소
Kim & Rhee Law Office

뉴스레터 2024-8 호



건설법무 칼럼

공사대금채권의 신속한 확보
유치권 행사를 통한 방법

기업법무 칼럼

불법적인 정책자금 브로커
피해를 막기 위해서는?

김&리 법률사무소

홈페이지: <https://www.krlaw.kr>

대표전화: 02-6246-7721

이 메 일 : info@krlaw.kr

서울특별시 서초구 반포대로 65
곤산빌딩 3 층 (06670)

돈이 안 돌기 시작한다?

‘R의 공포’가 전세계를 휩싸기 시작했습니다.

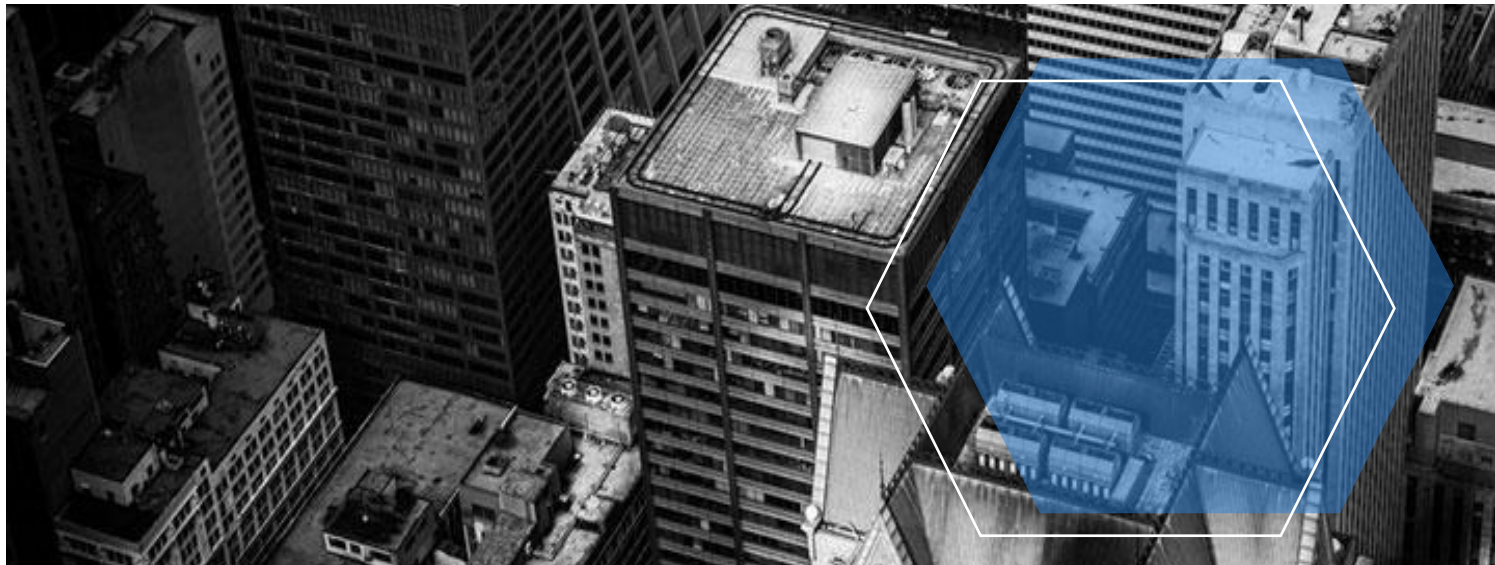
경제전문가들이 경기침체를 예상한 가운데 금융시장에서는 다양한 위기 신호가 나타나고 있습니다.

김&리 법률사무소는 이러한 위기 신호가 오기 전부터 이미 경기침체가 오고 있음을 몸소 느끼고 있었습니다.

경기침체의 전조 증상인 ‘미수금 사건’과 ‘대출 관련 사기 사건’이 급속히 늘어나고 있었기 때문입니다.

기업 입장에서는 신속한 미수금 회수로 현금을 확보해야 하고, 나아가 선량한 기업에 피해가 발생하는 자금 관련 범죄를 예방해야 합니다.

이번 호 김&리 법률사무소 뉴스레터는 “경기침체 초기 상황에서 법무 이슈”라는 주제로 업무에 참고할 수 있는 법률 정보를 제공하였습니다.



유치권을 통한 공사대금채권 확보

김&리 법률사무소 건설법무 칼럼

1. 들어가며

공사를 마쳤음에도 공사대금을 받지 못하는 것은 건설업계의 가장 큰 고민입니다. 이때 공사대금채권을 확보하기 위해서 가처분, 가압류 등 여러 가지 조치를 취할 수 있지만 그 중에 가장 강력하고 신속한 방법이 바로 '유치권'입니다. 도급인 입장에서는 공사대금채권을 변제하지 전까지 건물을 사용할 수 없고, 이를 처분하는데 큰 제약이 따르기 때문입니다. 따라서 실무상 "유치권자는 사실상 우선변제권을 가진다"고 평가합니다. 다만 유치권의 성립 및 행사에 관해 다양한 법률적인 쟁점이 있어 유의가 필요합니다.

2. 유치권의 성립

민법 제 320 조 제 1 항은 '타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다.'라고 규정하고 있습니다.

공사대금채권을 이유로 유치권을 행사하기 위해서는 ① 건물과 공사대금채권 사이에 '견련성'이 인정되어야 하고 ② 채권의 변제기가 도래하고 ③ 건물을 점유해야 하며 ④ 공사계약에서 유치권을 배제하는 특약이 없어야만 합니다.

3. 건물과 공사대금채권의 견련성

유치권에 관한 쟁점 중에서 가장 복잡한 쟁점이 바로 '견련성'입니다. '견련성'을 쉽게 풀이하면 "목적물 때문에 생긴 채권"이라고 이해할 수 있습니다. 실무에서 더욱 중요한 것은 법원에서 견련성을 인정한 사례를 분석하는 것입니다.

- 사전공사대금 사례) 건축물 철거, 진출입로 작업, 평탄화 작업 등 건물을 신축하기 전의 사전공사로 인해 발생한 사전공사대금채권과 신축 건물 간에는 견련성이 부정되기 때문에 유치권을 행사할 수 없습니다.

- 자재납품대금 사례) 시멘트, 모래 등 건설자재를 납품으로 인해 발생한 건설 자재 채권으로는 건설 자재가 공사에 사용되었다고 하더라도 건물과 견련성이 인정되지 않아 유치권이 부정됩니다.

- 부속물 설치 사례) 건물에 설치한 부속물은 종류에 따라 인정되는 사례와 인정되지 않은 사례가 다양하게 나뉩니다. 정수기나 에어컨 설치로 인해 발생한 채권은 건물과 견련성이 인정되지 않지만, 목욕탕에 설치된 동형 한증막이나 건물의 창호를 설치한 경우에는 견련성이 인정됩니다.

- 부분 공사 사례) 신축 건물에 부분 공사를 하였음에도 아직 건물로서 외양을 갖추지 않았으면 유치권이 부정되기도 합니다.

4. 변제기와 관련된 쟁점들

유치권은 목적물에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에 비로소 성립합니다. 판례는 건물신축 도급계약에서 수급인이 공사를 완성하였더라도, 신축된 건물에 하자가 있고 그 하자 및 손해에 상응하는 금액이 잔금 이상이어서, 도급인이 수급인에 대한 하자보수청구권 또는 손해배상채권에 따라 수급인의 잔금 채권 전부에 대하여 동시이행의 항변을 한 때에는 공사대금채권의 변제기가 도래하지 않았다고 판단하고 있습니다.

변제기에 관한 또 다른 쟁점은 건물에 대한 경매가 이루어진 경우입니다. 판례는 채무자 소유의 부동산에 경매개시결정의 기입등기가 마쳐져 압류의 효력이 발생한 후에 유치권을 취득한 경우에는 유치권으로 경매절차의 매수인(경락인)에게 대항할 수 없다고 보고 있습니다.

5. 유치권 행사의 방식

유치권은 이를 행사하기 위한 방법도 유의하여야 합니다. 유치권은 효력이 강력하기 때문에 이를 행사하는 방법을 통제하여 유치권의 오남용을 막고자 하기 때문입니다. 건물을 점유한 상태가 아니라면 유치권이 부정됩니다. 대표적인 예가 채권자가 아닌 채무자, 즉 도급인이 건물을 점유하고 있으면 유치권이 부정됩니다.

이 때 '건물의 점유'란 사실상의 점유로서 타인이 그 점유를 방해하거나 침탈하고자 할 때 이를 저지할 수 있어야 하는 것으로 단순히 유치권 행사 중이라는 현수막이나 간판을 부착시킨 사실이 있더라도 도급인이나 제 3 자가 자유롭게 출입할 수 있다면 점유가 인정되지 않습니다. 따라서 도급인 또는 제 3 자가 건물에 출입을 할 수 없도록 출입을 통제하거나 시정 장치를 설치하고 최소한의 관리인력을 상주시키는 방안으로 유치권을 적절히 행사할 수 있습니다.

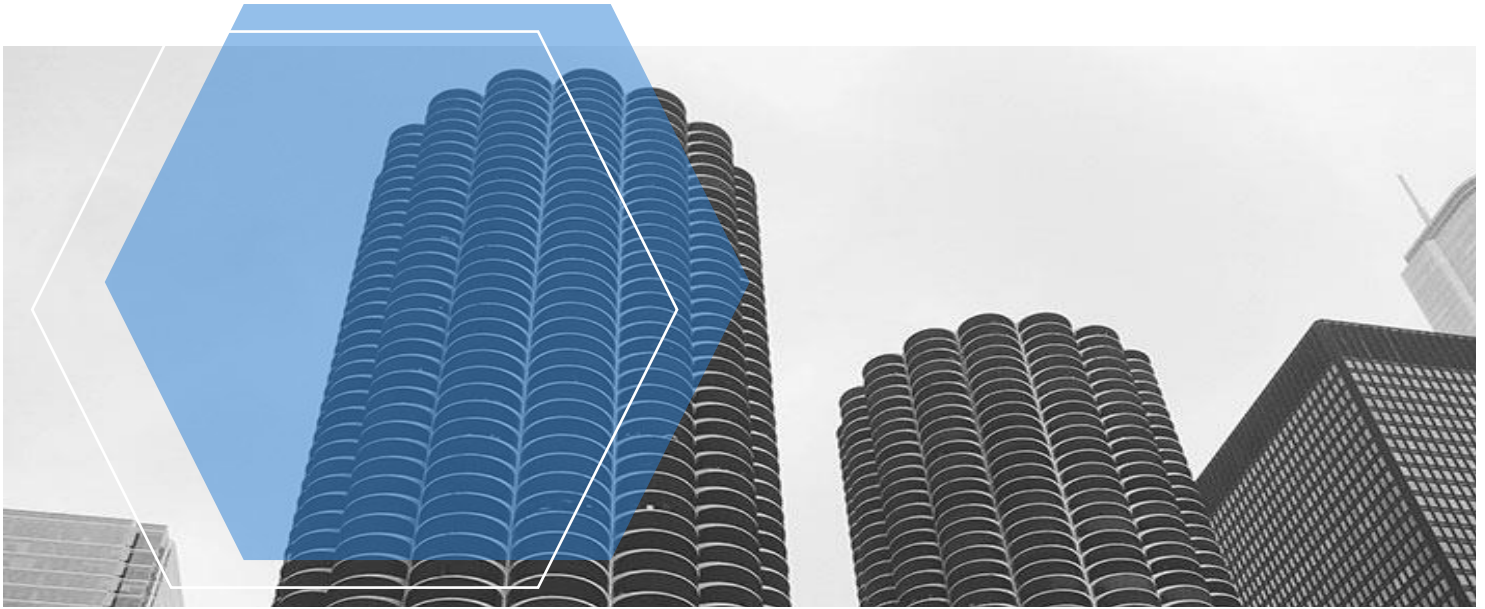
6. 결론

유치권을 행사하여 공사대금채권을 빠르게 확보할 수 있습니다. 그러나 유치권은 강력한 만큼 법적으로 요구하는 요건이 까다롭습니다. 따라서 유치권의 성립을 주장하고 이를 행사하는 과정에서 법률적 분쟁이 발생하고 있습니다. 따라서 유치권이 성립하는지 사전에 검토하고, 유치권을 행사할 때에도 확실한 방법으로 진행하여야 합니다.

김&리 법률사무소의 변호사와 전문가는 고객님의 공사대금채권 확보를 위한 종합 법률서비스를 제공하고 있습니다.

건설/부동산 법무 담당 대표변호사 김동엽

kim@krlaw.kr



정책자금 브로커 문제, 예방과 대응

김&리 법률사무소 기업법무 칼럼

1. 들어가며

정책자금 브로커 또는 불법 브로커 문제가 점점 확산되고 있습니다. 정부에서는 이러한 행위를 '제 3 자 부당개입'이라 정의하고 예방에 힘써왔으나 피해가 줄어들지 않고 있습니다. 가장 큰 이유는 정책자금 브로커들이 '사업컨설팅', '비즈니스 컨설턴트', '경영지원센터', '경영연구소' 등 마치 합법인 것 같은 명칭을 사용하고 있으며, 불법 브로커 행위도 교묘하게 하고 있기에 피해 사실조차 알기 어렵다는 것입니다. 그리고 부당함을 느껴 문제를 제기하면 정책자금 신청을 취소시키겠다고거나 향후 불이익을 주겠다고 압박합니다. 정책자금 브로커, 예방책과 대응 방법을 확실히 알아야 하는 이유입니다.

2. 정책자금 브로커, 제 3 자 부당개입의 피해 유형

중소벤처기업부에서는 제 3 자 부당개입을 "정책자금 신청업체에 재직하지 아니하면서 정책자금 신청·대출과정에서 사업자의 피해를 유발하고 정책목적을 훼손하는 행위"라 정의하고 있습니다.

제 3 자 부당개입의 피해는 아래와 같은 유형이 있습니다(유관기관의 자료에 김&리 법률사무소 사례를 추가함).

- 정책자금에 대해 일정 비율의 성공보수 계약을 체결하고, 정책자금 선정 후 성공보수를 요구하는 유형
- 성공하면 수수료를 돌려주겠다고 하고, 수수료를 선지급 받은 후 정책자금 실패 후에도 반환하지 않는 유형
- 보험설계사를 통해 정책자금 신청을 하며, 수수료 명목으로 보험상품에 가입하도록 하는 유형
또는 정책자금에 대한 성공보수나 수수료 등 대가로 보험상품에 가입하도록 하는 유형
- 재무제표나 사업계획서 등을 과대표장하거나 허위로 작성하는 대가로 수수료를 요구하는 유형
- 정책자금 신청서류를 허위로 작성하거나 위조·변조 후 수수료 등 대가를 요구하는 유형
- 정책자금 신청 또는 지원 자격이 없는 업체에 정책자금을 받게 해주겠다고 수수료 등 대가를 요구하는 유형
- 정책자금 또는 대출을 위한 연대보증인을 제공/알선해 주고 수수료 등 대가를 요구하는 유형
- 대가를 받고 정부기관의 현장평가 등에 동행하여 기업 실태조사 평가에 관여하는 유형
- 정부기관 등의 명의를 사용하거나 국기 또는 정부 공식 로고를 무단으로 사용하며 사칭하는 유형
- 정부기관 등의 직원 등과의 인적 네트워크로 평가결과 등에 영향력을 미칠 수 있음을 암시하는 유형
- 정책자금 담당 직원 등과 사전 접촉을 위한 업무추진비나 접대비 등 경비를 요구하는 유형
- 온라인, SNS, 블로그 등 홍보를 통해 정책자금 홍보를 한 후 위 부당행위를 하는 유형

- 기타 부정한 방법으로 수수료 등 대가를 받고 정책자금을 알선을 하는 유형

3. 정책자금 브로커, 넓어지는 활동 범위

처음 정책자금 브로커는 말 그대로 정부에서 제공하는 정책자금을 알선하고 수수료 등 대가를 받는 형태였습니다. 그 이후에는 서류 작업 대행은 물론 신청서류를 허위로 작성하거나 증빙자료를 위조·변조하는 불법행위로까지 이어졌습니다. 대상 역시 정부에서 직접 자금을 기업에 지원하는 정부사업은 물론 소상공인 대출이나 중소기업 용자와 같은 금융정책에까지 정책자금 브로커가 활개를 치고 있습니다. 나아가 신용도가 낮은 기업이 은행 대출이나 거래 담보를 위해 이용하는 신용보증 신청에서도 불법 브로커로 인한 피해가 발생하고 있습니다.

창업지원과 관련한 정책자금 브로커에 의한 피해도 김&리 법률사무소에서 자주 접하는 사례입니다. 처음 창업을 하게 되면 관련 지식이 많지 않기 때문에 정책자금 브로커의 표적이 되기 쉽고, 경험이 부족하여 정책자금 브로커의 압박에 쉽게 문제를 제기하지 못하는 점을 악용하는 것입니다.

4. 불법 브로커 행위로부터 피해를 받았다면?

1) 정책자금 브로커로부터 권유만 받고 아직 계약을 체결하지 않은 경우

이 경우 신속하게 유관기관에 신고를 하여야 합니다. 중소벤처기업부 산하 기관인 소상공인시장진흥공단, 기술보증기금, 신용보증재단중앙회, 중소벤처기업진흥공단에서 불법적인 정책자금 브로커에 대한 신고를 접수할 수 있습니다.

2) 정책자금 브로커와 계약을 체결하였으나 수수료 등 대가는 지급하지 않은 경우

정책자금 브로커 행위는 불법적인 행위이므로 정책자금을 알선하고 수수료 등 대가를 주고받는 계약 역시 무효라고 보아야 할 것입니다. 따라서 불법 브로커가 대가를 요구하더라도 이를 지급할 의무는 없습니다. 따라서 지속적으로 정책자금 브로커가 대가를 요구한다면 위 유관기관에 신고를 하고 지급을 거절하여 단호히 대처해야 합니다. 다만, 합법적인 경영지도나 경영컨설팅을 받기로 한 계약은 유효하므로 이에 대한 정당한 대가는 지급해야 합니다.

3) 정책자금 브로커의 요구에 이미 수수료 등 대가를 지급한 경우

앞서 살펴본 바와 같이 이러한 행위는 불법행위이고, 불법행위에 따른 대가를 지급하였다면 이에 대해서 '부당이득반환청구'를 할 수 있습니다. 즉, 이미 지급한 수수료 등 대가에 대한 반환을 청구할 수 있는 것입니다. 그러나 정책자금 브로커가 이를 단순히 돌려주지 않는 사례가 많은 것도 사실입니다. 심지어 유관 기관에 신고를 접수하였음에도 묵묵부답으로 일관하는 사례도 많습니다. 결국 법적 조치를 통해 반환을 위한 절차를 진행해야 합니다. 정확한 근거로 확실한 반환을 청구하기 위해 법률 전문가의 조력이 받는 것이 필요한 경우입니다.

5. 결론

정책자금은 금융 부담이 느끼고 있는 중소기업, 소상공인, 스타트업 등을 지원하기 위해 국가적으로 실시하는 사업입니다. 따라서 불법적인 정책자금 브로커의 도움 없이도 유관기관의 안내(중소기업 통합콜센터 1357 또는 유관기관 홈페이지)에 따라 누구나 쉽게 신청할 수 있습니다. 변호사에게 정책자금 신청 지원을 요청해야 하는 사안도 있지만, 이러한 경우는 대규모 정부사업에 참여하기 위한 복잡한 절차가 요구될 때입니다.

정책자금 브로커는 어려운 상황에 있는 기업인의 심리를 이용합니다. 그렇기 때문에 단호한 대처가 더욱 중요합니다. 정책자금 브로커의 '제 3 자 부당개입'으로 고통받고 있다면, 김&리 법률사무소가 고객님의 힘이 되어 드리겠습니다.

기업/국제거래 법무 담당 대표변호사 이진우

rhee@krlaw.kr