

태영건설 워크아웃 신청 관련 대응방안

- ◆ 태영건설은 대주주의 강도높은 자구노력을 전제로 주채권은행 등 채권단과 워크아웃을 통한 경영 정상화 방안을 논의할 예정
- ◆ 정부·금융감독원·산업은행 등 관계기관은 기 파악 중인 태영건설의 PF사업장·협력업체·수분양자 현황을 바탕으로 신속한 대응 추진
 - (PF사업장) 태영건설 관련 사업장(60개) 중 양호한 사업장은 정상 사업추진, 유사시 HUG 분양계약자 보호조치 가능, 정상진행에 어려운 사업장은 시공사교체·재구조화·매각 등 추진
 - (분양계약자) 분양진행 사업장(22개)은 태영건설이 계속시공, 필요 시 HUG 분양보증으로 시공사교체·분양대금환급 등 분양계약자 보호조치
 - (협력업체) ①581개社에 대한 하도급대금 지급보증, 발주자 직불합의를 통해 하도급대금 원활히 지급, ②협력업체 대출 만기연장·금리인하 등 신속지원(Fast Track) 프로그램 우선 적용
- ◆ 금융시장 및 건설업 전반으로의 전이 가능성은 제한적이나 시장불안 심리 확산 방지를 위해 금융시장 안정 조치 확대 및 건설투자 활성화 방안 마련
 - (타 PF사업장 및 건설업) ①부동산PF 연착륙을 위한 정상사업장 금융공급*, ②부실·부실우려사업장 정상화·재구조화** 지원 및 ③非아파트사업장 건설공제조합 보증 제공, ④「건설투자 활성화 방안」도 조속히 마련·시행

* HUG·주금공 「PF사업자보증」 25조원 공급 ** 「PF대주단협약」, 「PF정상화펀드」 가동 등
 - (시장안정조치) 안정적인 국내외 시장 상황, 시장에서 예상한 이슈인 점 등 고려 시 금융시장 영향은 제한적, 불안심리에 따른 시장 변동성 확대 등 만일의 상황에 대비하여 시장안정조치*의 규모·내용 대폭 확대·보완

* 건설사 보증 PF-ABCP 차환, PF-ABCP→장기대출 전환 보증, 신보 P-CBO 등
 - (금융회사 건전성) 태영건설 익스포저로 인한 금융회사 건전성 영향은 매우 제한적, 향후 부정적 영향에 대비한 금융기관의 충분한 충당금 적립 유도

I. 주요 논의내용

'23.12.28일 정부는 김주현 금융위원장 주재로 기획재정부, 국토교통부, 금융위원회, 금융감독원, 산업은행 등이 태영건설의 워크아웃 신청과 관련한 분양계약자·협력업체 보호, 부동산PF·금융시장 안정화 방안 등을 논의 하였다. 정부와 금융감독원은 지난해 소위 레고랜드 사태 이후부터 부동산 PF시장 및 주요 건설사에 대한 모니터링을 실시하고 있으며, 태영건설에 대해서도 재무상황 및 주요 사업장 현황을 면밀히 주시해 왔다.

태영건설의 재무적 어려움은 글로벌 건축과정에서 PF대출·유동화증권 차환이 전반적으로 어려워진 가운데 특히 ①높은 자체시행사업 비중, ②높은 부채비율(258%) 및 PF 보증(3.7조원) 등 태영건설 특유의 요인에 따른 것으로, 여타 건설사의 상황과 다르며, 과도한 불안심리 확산만 없다면 건설산업 전반이나 금융시장의 시스템 리스크로 연결될 가능성은 없다는 것이 참석기관의 평가이다.

※ 주요 건설사 PF보증 및 부채 현황

- √ '23.9말 주요 건설사 자기자본 대비 PF보증 비중(한국신용평가) :
태영 374%, 현대 122%, GS 61%, DL이앤씨 36%, 포스코이앤씨 36% 등
- √ '23.9말 주요 건설사 부채비율(별도기준, 전자공시시스템) :
태영 258%, GS 205%, 포스코이앤씨 128%, 현대 114%, DL이앤씨 75% 등

태영그룹·대주주는 그간 1조원 이상의 자구노력과 더불어 워크아웃을 위해 계열사 매각, 자산지분담보 제공 등 추가 자구 계획을 제출하였고, 주채권은행인 산업은행과 이를 구체화하는 중이다. 산업은행은 태영그룹의 충분한 자구 노력을 전제로 태영건설 경영 정상화 방안을 논의해 나갈 계획이라고 밝혔다.

※ 「기업구조조정 촉진법」('23.12.26일 시행)상 워크아웃 주요 절차

- ① 워크아웃 신청 → ② 금융채권자 소집 통보(14일 이내) → ③ 1차 협의회 의결(공동관리절차 개시 여부, 채권행사유예 여부 등) → ④ 실사 및 기업개선계획 작성(주채권은행, 최장 4개월) → ⑤ 기업개선계획 의결 → ⑥ 이행약정 체결 및 점검

정부는 우선, 태영건설 관련 사업장의 분양 계약자와 협력업체의 예기치 못한 피해가 최소화되도록 관계기관이 함께 미리 마련해 놓은 컨틴전시플랜에 따라 신속하고 철저하게 대응한다는 입장이다. 또한, '금융시장 안정조치'를 확대하고 추가적인 '건설업 종합지원 대책'도 마련하여 추진할 계획이다.

II. 대응방안

- ① 대주주 자구노력, 채권단 협조 등을 통한 태영건설 정상화 최대한 유도
- ② 분양계약자 및 협력업체 등 보호에 최선
- ③ 금융시장 · 건설산업 등 영향 최소화 노력

구분	정 책 목 표	대 응 방 안
태영건설 정상화 유도	① 태영건설 및 PF사업장 정상화 유도	<ul style="list-style-type: none"> √ 대주주 자구노력, 채권단 협조 등을 통한 태영건설 경영 정상화 방안 마련 √ PF사업성 평가 통한 정상화 추진
분양계약자· 협력업체 등 보호	② 분양계약자 보호	<ul style="list-style-type: none"> √ 대주단협약 등을 통한 차질없는 사업진행 √ 필요시 HUG가 분양대금 환급 또는 사업장 인수 후 공사 진행
	③ 협력업체 신속 지원	<ul style="list-style-type: none"> √ 하도금대금 지급 원활화(필요시 보증기관 지원) √ 금융채무 상환유예 또는 금리감면
시장충격 최소화	④ 금융시장 안정화 노력	<ul style="list-style-type: none"> √ 회사채·CP 매입, P-CBO 등 기존 시장안정 프로그램 확대
	⑤ 금융회사 건전성 관리	<ul style="list-style-type: none"> √ 건전성 영향 점검 강화 √ 충분한 충당금 적립
	⑥ 타 PF사업장 및 건설업 영향 최소화 노력	<ul style="list-style-type: none"> √ 정상사업장 원활한 금융공급 지원 √ 종합적인 건설업 지원대책 마련 예정

김주현 금융위원장은 모두발언에서 “향후 워크아웃 과정에서 태영건설의 철저한 자구노력을 바탕으로 채권단과의 원만한 합의와 설득을 위한 노력이 중요하며, 이 과정에서 시장참여자의 신뢰와 협조가 필요하다”고 강조하며, “정부도 부동산 PF 시장의 연착륙을 위해 지속적으로 노력할 것”이라고 밝혔다.

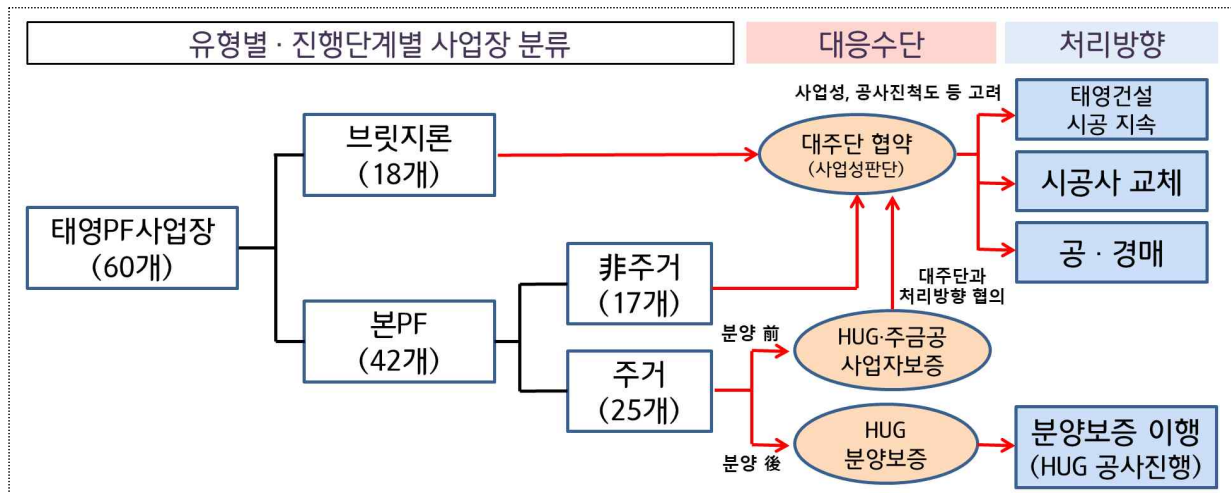
태영건설 관련 PF 사업장은 총 60개*('23.9말 기준)로, 각 사업장의 유형과 사업 진행상황에 따라 「PF 대주단 협약」과 「PF 정상화 펀드」, HUG·주금공 「PF 사업자보증」, HUG 분양보증 등을 통해 원활한 사업추진 또는 정리를 진행한다.

* 금융회사가 익스포저(여신·채무보증 등)를 보유한 사업장 기준

① 사업성과 공사진행도가 양호한 사업장은 사업장 자체적 또는 HUG·주금공의 필요한 지원을 바탕으로 대주단과 시행사가 기존 계획대로 (태영건설 등이) 정상적으로 사업을 진행·완공할 수 있을 것으로 예상된다. 특히, 이미 분양이 진행된 주택 사업장은 유사시에도 HUG의 분양계약자 보호조치(14p 참고)가 가능하다.

② 정상적인 사업진행이 어려운 사업장은 대주단과 시행사가 시공사 교체, 재구조화, 사업장 매각 등을 추진한다. 이 경우 「PF 대주단 협약」을 통한 원활한 의사결정, 「PF 정상화 펀드」를 통한 재구조화 및 매각 지원 등이 이루어진다.

※ 태영건설 참여 PF사업장(금융권 익스포저 보유 60개 대상) 정리 시나리오(예시)



2

분양계약자 보호

현재 태영건설이 공사 중인 주택사업장 중 분양이 진행되어 분양계약자가 있는 사업장은 22개, 19,869세대이다.

이 중 14개 사업장(12,395세대)은 주택도시보증공사(HUG)의 분양보증에 가입*된 상태이다. 이들 사업장은 태영건설의 계속공사 또는 필요시 시공사 교체 등을 통해 사업을 계속 진행(분양이행 등)함으로써 분양계약자가 입주할 수 있도록 지원할 계획이다. 사업 진행이 곤란한 경우 HUG 주택 분양보증을 통해 분양계약자에게 기존에 납부한 분양대금(계약금 및 중도금)을 환급**(환급이행)할 수 있다.

* 일반적으로 30가구 이상 아파트를 분양하는 사업은 HUG 분양보증에 가입

** 분양계약자의 2/3 이상이 희망할 경우 환급이행 절차 진행

LH 등이 진행하는 6개 사업장(6,493세대)은 기본적으로 태영건설이 시공을 계속하나, 필요 시 공동도급 시공사가 사업을 계속 진행하거나 대체 시공사 선정 등을 통해 사업을 진행할 계획이며, 나머지 2개 사업장도 신탁사·지역주택조합보증이 태영건설 계속공사, 시공사 교체 등을 통해 사업에 차질이 없도록 할 전망이다.

3

협력업체 신속 지원

태영건설은 공사 140건을 진행 중으로, 수익성 검토 등을 거쳐 태영건설 또는 공동도급사가 공사를 계속 진행할 계획이다. 태영건설이나 공동도급사가 공사 이행이 어려울 경우, 신탁사 또는 보증기관(공사이행, 분양보증 등)이 대체 시공사를 선정하여 공사를 이행할 수 있다.

이와 관련한 협력업체는 581개사로, 1,096건의 하도급 계약을 체결한 상황이다. 1,096건 중 1,057건(96%)이 건설공제조합의 하도급대금 지급보증 가입 또는 발주자 직불합의가 되어있어, 원도급사 부실화 등으로 협력업체가 하도급 대금을 받지 못할 경우 보증기관 등을 통해 대신 하도급대금을 지급 받을 수 있다.

또한, 태영건설에 대한 매출액 의존도가 높아(30% 이상) 피해가 발생할 수 있는 하도급사는 우선적으로 금융기관 채무를 일정기간(1년) 상환유예 또는 금리감면 등이 이루어질 수 있도록 지원할 예정이다. 아울러, 일시적 유동성 부족에 처한 협력업체는 신속지원(Fast Track)* 프로그램을 우선 적용한다.

* 중소기업에 대해 채권은행 공동으로 만기연장·상환유예·금리인하 등을 신속히 결정·지원

부동산PF 사업추진의 주된 요소는 각 사업장의 사업성인 만큼 태영건설의 이슈가 태영건설 외 다른 건설사 PF사업장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상된다. 다만, 부동산PF 시장은 고금리상황의 장기화, 공사비용·금융비용 상승, 부동산 경기 회복 지연 등으로 어려움이 지속되고 있다.

이를 감안하여 정부는 관계기관과 함께 PF 사업장 전반에 대해 과도한 자금회수가 나타나는지 여부를 상시 점검하면서, 정상사업장에 대한 원활한 금융공급, 부실·부실우려사업장의 정상화·재구조화 지원을 통한 부동산 PF의 연착륙 기조를 일관되게 추진해 나갈 것임을 재확인하였다.

이를 위해, 25조원 규모의 HUG·주금공 「PF사업자보증」 공급, 「대주단 협약」·「PF정상화펀드」 등을 통한 PF사업 재구조화 유도, 비 아파트 사업장에 대한 6조원 규모의 건설공제조합 건설사 보증 등 기존에 마련한 부동산 PF 관련 대책을 차질없이 수행해나갈 계획이다. 이와 함께, 국토부·기재부·금융위 등 관계부처 합동으로 건설업계 전반으로의 불안심리 확산 방지를 위해 추가적인 「건설투자 활성화 방안」도 조속히 확정하여 발표할 계획이다.

한편, 금일 회의 참석자들은 ①최근 미국 FOMC이후 안정적인 글로벌 금융시장, ②작년 레고랜드 사태 당시와는 비교할 수 없이 안정적인 국내 시장 상황, ③태영건설 이슈에 대해 상당기간 동안 시장 참여자들이 지켜보아온 상황인 점을 감안 할 때, 금번 워크아웃 신청의 금융시장 영향은 충분히 관리 가능하다는데 의견을 같이 하였다. 다만, 불안 심리에 따른 시장 변동성 확대 가능성에 대비하여 관계기관 간 긴밀한 공조 하에 현재 운영 중인 시장안정 프로그램들의 규모와 내용을 적시에 대폭 확대·보완하는 등 충분하고 과감한 선제 조치를 취해나가기로 하였다. 필요시에는 한국은행도 정부와 함께 시장안정화를 위해 노력하기로 하였다.

우선, 이번 워크아웃 신청으로 가장 직접적인 영향을 받을 수 있는 건설사 발행 회사채·CP와 건설사 보증 PF-ABCP에 대한 차환 지원 프로그램을 확대 시행하고, PF-ABCP를 장기 대출로 전환하기 위한 보증 프로그램도 증액하기로 하였다.

또한, 이번 워크아웃 신청이 시장의 전반적인 위험회피 강화와 기업 자금 조달 여건 악화로 이어질 가능성에 대비하여 저신용 기업들의 시장성 자금 조달을 지원하는 P-CBO 프로그램도 규모를 확대하기로 하였다.

오늘 회의에서 참석자들은 정부가 충분한 규모의 시장안정 프로그램을 가동하고 있고, 확고한 시장안정 의지를 가지고 있는 만큼, 시장 참여자들도 정부를 믿고, 불안요인이 확산되지 않도록 최대한 협조해줄 것을 당부하였다.

6

금융회사 건전성 관리

금융권의 태영건설 관련 익스포저는 4.58조원(태영건설 직접 여신 0.54조원, 태영건설 자체 시행중인 PF사업장(29개) 익스포저 4.03조원)으로, 익스포저를 보유한 금융회사 총자산의 0.09% 수준이다. 익스포저 대부분도 손실흡수능력이 양호한 은행·보험업권이 보유 중이며, 비은행 금융기관 익스포저*도 다수 금융회사에 분산되어 있어 금융회사의 건전성에 직접적인 영향은 매우 제한적일 것으로 보인다.

* 업권별 비은행 익스포저 : (여전) 0.50조원 (새마을) 0.47조원 (상호) 0.18조원 (저축은행) 0.07조원

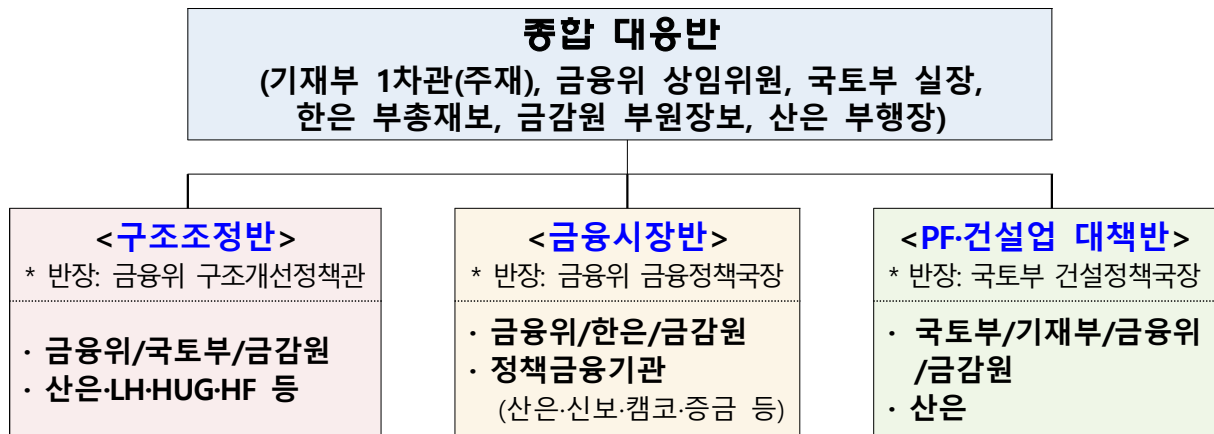
다만, 정부는 태영건설 워크아웃 추진 상황에 따라 부동산 PF 시장 및 금융권에 미칠 수 있는 부정적 영향에 대비하기 위해, 금융기관이 PF 사업장별 사업성 등을 감안하여 보다 충분한 충당금을 적립하도록 할 계획이다.

Ⅲ. 대응체계 : 관계부처 합동 종합 대응반 운영

정부관계기관은 오늘 논의내용이 신속체계적으로 이행되도록 지난 12월 11일 설치한 「관계부처 합동 종합 대응반」을 통해 대응방안을 조속히 이행하고, 필요한 경우 추가조치를 신속히 검토·추진할 계획이다.

정부 관계자는 “우리경제의 규모·여력을 감안할 때, 시장 참여자들이 협조 해주신다면 어려움을 겪고 있는 건설업과 부동산PF시장의 연착륙이 충분히 가능하다”고 밝히며, “종합 대응반을 통해 시장 참여자와 지속 소통하고 상황을 점검하며 시장 안정을 도모해 나가겠다”며 재차 협조를 당부했다.

< 관계부처 합동 종합 대응반 >



담당 부서 <총괄>	금융위원회 기업구조개선과	책임자	과 장	정종식	(02-2100-2920)
		담당자	사무관	김기훈	(02-2100-2921)
담당 부서 <공동>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	이수영	(02-2100-2830)
		담당자	사무관	이재용	(02-2100-2832)
담당 부서 <공동>	금융위원회 금융시장분석과	책임자	과 장	김성준	(02-2100-2850)
		담당자	사무관	장원석	(02-2100-2851)
담당 부서 <공동>	기획재정부 자금시장과	책임자	과 장	김귀범	(044-215-2750)
		담당자	사무관	김형선	(044-215-2751)
담당 부서 <공동>	국토교통부 건설정책과	책임자	과 장	이익진	(044-201-3337)
		담당자	사무관	김효석	(044-201-3338)
담당 부서 <공동>	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장	전성배	(044-201-3504)
		담당자	사무관	최준녕	(044-201-4597)
담당 부서 <공동>	한국은행 시장총괄팀	책임자	팀 장	최영주	(02-759-4777)
		담당자	과 장	류창훈	(02-759-4433)
담당 부서 <공동>	금융감독원 신용감독국	책임자	국 장	김충진	(02-3145-8370)
		담당자	팀 장	이 완	(02-3145-8395)
담당 부서 <공동>	금융감독원 감독총괄국	책임자	국 장	김형원	(02-3145-8300)
		담당자	팀 장	변재은	(02-3145-8001)
담당 부서 <공동>	금융감독원 금융시장안정국	책임자	국 장	이 진	(02-3145-8170)
		담당자	팀 장	김정훈	(02-3145-8180)