

효성캐피탈의 각종 불법·부당행위 및 횡포 의혹에 대한 참여연대 민생희망본부의 신고서

신 고 인 참여연대 민생희망본부

본부장 이현욱 변호사

(담당 부서와 담당자 : 민생희망본부/안진걸 협동사무처장)

피신고인 효성캐피탈 주식회사

서울 서초구 반포대로 235(반포동)

1. 이 사건 대출약정의 경위 및 피신고인 효성캐피탈의 약탈적 금융 행태 및 불법·횡포 의혹

가. 당사자의 지위

신고인은 참여민주주의 확대와 인권 신장을 위한 시민운동을 전개하고 있는 시민단체이고, 피신고인 효성캐피탈(이하 피신고인)은 여신전문금융업법에 따라 여신전문업에 관한 업무를 처리하는 여신금융기관입니다(증 제1호증의 1, 2 각 법인등기부등본).

나. 이 사건 대출약정 및 연대보증, 근저당권설정계약의 체결

주식회사 엠포리아(현재 상호 주식회사 디오리지날에이치디 이하 ‘피해회사’ 라고 합니다)는 ‘D옥션’이라는 미술품경매사를 설립하여 우리나라 미술시장에 새바람을 일으킨 중소기업입니다. 피해회사는 세계금융위기의 여파로 2010년경 170억원 상당의 손실을 입어 매우 어려운 상황에 처하게 되었습니다. 피해회사는 국내 첫 아트호텔 컨셉의 관광호텔사업을 추진하는 동시에 자금난을 타개하고자 효성그룹 계열사인 피신고인으로부터 2010. 8. 25. 대출금 300억 원, 대출기간 5년, 연이율 평균 11%로 하여 대출하는 대출약정(이하 ‘이 사건 대출약정’ 이라 합니다)을 체결하였고, 피해회사의 대표이사 정연석은 같은 날 이 사건 대출약정에 따른 대출금 채무를 연대보증하였으며, 이에 더하여 피해회사는 2010. 9. 7. 피신고인에게 위 대출금 채무를 담보하기 위하여 피해회사 소유의 서울 강남구 논현동 61-3 엠포리아 건물 및 토지에 관하여 채권최고액 390억원, 채무자 피해회사, 근저당권자 피신고인으로 하는 근저당권을 설정해 주었습니다(증 제2호증 담보물 일부 제1층 제101호에 관한 등기부등본).

다. 이 사건 대출약정 당시의 제반 사정 및 각종 불공정성

피해회사는 세계금융위기의 여파로 2010년 당시 약 170억원 상당의 손실을 입어 매우 어

려운 상황에 처하였고 이에 불가피하게 피신고인과 이 사건 대출약정을 체결하였습니다.

당시 피해회사가 경제적으로 곤궁한 위기에 처했을 때 피신고인이 도움을 주면서 대출을 해 주는 것으로 여기고 피신고인을 은인이라고 생각하기도 하였으나, 실제로는 피신고인이 피해회사가 제공한 담보물을 강제로 약탈하려는 감춰진 의도를 가지고 피해회사의 공박 상태를 악용하여 이 사건 대출약정을 체결하였다는 의심이 크고, 실제로 이 사건 대출약정이 각종 법령을 위반하고 불공정한 내용으로 점철된 조항으로 가득한데, 그에 기하여 피신고인은 오로지 담보물을 약탈하기 위해 혈안이 되어 갖은 불법적이고 악의적인 횡포와 압박을 일삼았다는 의혹이 일고 있습니다.

라. 피신고인의 각종 약탈적 행태 및 그로 인한 피해회사 측의 고통

실제로 피신고인은 담보물 사용권을 악용하여 피해회사의 자금사정을 악화시켰고, 피해회사가 대출금 상환을 위하여 진행하던 대환 대출 등의 자금조달계획을 2차례나 위계로 방해했다는 의혹이 있고, 피해회사의 세 번째 자금조달계획마저도 무산시키고자 만기가 도래하기도 전에 불법적인 경매를 가속화시키고 있고, 피해회사의 임차인들 등 제 3자에게도 피해회사와의 금융거래에 관한 사실을 알려 피해회사의 자금조달을 어렵게 하면서 온갖 불법적인 추심행위도 마다하지 않고 있는 실정인바, 피해회사의 임직원과 그 가족들까지 도저히 견디기 힘든 상황에 빠져 있음은 물론이고 정상적인 생활조차 어려운 처지에 놓여 있습니다.

2. 이 사건 대출약정 및 당사자들 사이의 각종 거래행위에 적용되는 법률 등

가. 먼저 여신전문금융업법 제46조 제1항 제3호는 대출업무를 여신전문금융회사의 업무로 하고 있고, 대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률(이하 ‘대부업법’ 이라 합니다) 제2조 제1호는 “대부업”이란 금전의 대부(어음할인·양도담보, 그 밖에 이와 비슷한 방법을 통한 금전의 교부를 포함한다)를 업으로 하는 자를, 같은 조 제4호는 ‘여신금융기관 “이란 다른 법령에 따라 인가 또는 허가 등을 받아 대부업을 하는 금융기관을 말한다라고 규정하고 있으며, 채권의 공정한 추심에 관한 법률(이하 ‘공정채권추심법’ 이라 합니다) 제2조 제1호 가.목은 ” 채권추심자 “란 대부업법에 따른 대부업자, 대부중개업자, 대부업의 등록을 하지 아니하고 사실상 대부업을 영위하는 자, 여신금융기관 및 이들로부터 대부계약에 따른 채권을 양도받거나 재양도받은 자로 규정하고 있습니다.

따라서 피해회사와 이 사건 대출약정을 체결한 피신고인은 여신전문금융업법에 따라 인허가를 받은 업체로서 대출업무를 하고 있으므로, 여신전문금융업법은 물론 대부업법의 일부 조항과 공정채권추심법 적용을 받게 됩니다.

나. 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관규제법’ 이라 합니다) 제1조는 사업자가 그 거래상의 지위를 남용하여 불공정한 내용의 약관(約款)을 작성하여 거래에 사용하는 것을 방지하고 불공정한 내용의 약관을 규제함으로써 건전한 거래질서를 확립하고, 이를 통하여 소비자

를 보호하고 국민생활을 균형 있게 향상시키는 것을 목적으로 한다고 규정하고 있고, 제2조 제1호는 “약관“이란 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 말한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제2호는 “사업자“란 계약의 한쪽 당사자로서 상대 당사자에게 약관을 계약의 내용으로 할 것을 제안하는 자를 말한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3호는 “고객“이란 계약의 한쪽 당사자로서 사업자로부터 약관을 계약의 내용으로 할 것을 제안받은 자를 말한다고 규정하고 있습니다.

이 사건 대출약정은 피조사자가 여러 채무자들과의 대출계약을 상정하여 미리 마련해 둔 것¹⁾으로서 계약의 내용이 되므로 약관규제법 소정의 약관에 해당하고, 피신고인은 사업자, 피해회사는 고객에 해당하므로 각 대출약정이 불공정한 조항이어서 무효인지 여부 등에 관하여는 약관규제법이 적용됩니다.

다. 독점규제 및 공정거래에 관한 법률(이하 ‘공정거래법’이라 합니다) 제1조는 사업자의 시장지배적지위의 남용과 과도한 경제력의 집중을 방지하고, 부당한 공동행위 및 불공정거래행위를 규제하여 공정하고 자유로운 경쟁을 촉진함으로써 창의적인 기업활동을 조장하고 소비자를 보호함과 아울러 국민경제의 균형있는 발전을 도모함을 목적으로 한다고 규정하고 있고, 제2조 제1호는 “사업자“라 함은 제조업, 서비스업, 기타 사업을 행하는 자를 말한다고 규정하고 있습니다.

이에 따라 피신고인은 대출업무 등의 사업을 하는 자로서, 피해회사는 관광호텔 개발사업 등을 하는 자로서 각각 같은 법 소정의 사업자로서 불공정거래행위의 금지를 비롯한 공정거래법상의 각종 규제 조항의 적용을 받고 있습니다.

3. 이 사건 대출약정의 불공정성 및 피신고인의 불법적 행태의 문제점 개관

가. 이 사건 대출약정서에 피신고인 대표이사의 기명이 없는 점

(1) 이 사건 대출약정은 300억원 규모에 이르는 거액 대출로서 피해회사나 피신고인 모두에게 중차대한 계약입니다. 이러한 까닭에 이 사건 대출약정서 제일 마지막장에는 “이를 증명하기 위하여 본 약정의 당사자들은 첫머리 기재일자에 각자 적법한 서명권자로 하여금 본 약정서에 기명날인 또는 서명하게 하였다” 고 규정하고 있습니다(증 제3호증 대출약정서 23쪽).

(2) 그러나 이 사건 대출약정서에는 피해회사와 연대보증인 및 증인 전기중, 존재이박의

1) 피조사자는 이 사건 대출약정에 대하여 피해회사와의 관계에서만 체결된 개별 약정이라고 주장할 가능성이 있으나 이에 관하여는 피조사자가 효성그룹의 임직원 등 특수관계인이 아닌 자와 취급하는 거액의 부동산 담보대출을 어떠한 내용의 계약에 의하였는지를 확인해보면 이 사건 대출약정이 약관임을 확인할 수 있을 것입니다.

기명날인 또는 서명이 있을 뿐이고, 피신고인 대표이사의 기명날인에는 기명이 생략된 채 대표이사의 인장만 날인이 되어 있습니다.

(3) 그렇다면 이 사건 대출약정 당시 증인의 지위가 문제되는데, 증인으로 기명날인한 전 기종은 피신고인의 직원이 아니라 피신고인이 속한 효성그룹 내 모회사의 증역의 자리(상무)에 있는 사람입니다. 이 사건 대출약정서에 피신고인 대표이사의 날인만 되어 있어 그 형식상 하자가 명백함에도, 피해회사가 300억원이라는 거액을 대출받을 수 있었던 것은 바로 위 전기종이 전면에서 나서서 이 사건 대출약정 체결에 관여하였기 때문입니다.

(4) 여신전문금융업법 제50조의 2 제5항은 여신전문금융회사의 대주주(그의 특수관계인을 포함한다)는 회사의 이익에 반하여 대주주 자신의 이익을 목적으로 일정한 행위를 하지 못하게 하고 있는 바, 이 사건 대출약정이 피신고인 대표이사의 관여 없이 모기업인 효성그룹의 상무 전기종의 주도 하에 체결되었다는 점은 비록 전기종 배후에 누가 있는지 아직 확인되지 아니하였다 하더라도 여신전문금융기관인 피신고인의 금융자산이 효성그룹의 사금고(私金庫)처럼 사용되고 있음을 나타내고 있다 할 것입니다.

나. 이 사건 대출약정의 불공정성

(1) 이 사건 대출약정의 특징 중 하나는 에스크로우 계좌를 개설하고, 피신고인이 에스크로우 계좌로 대출금을 입금하면 피해회사가 피신고인의 동의 아래 이를 인출하여 사용할 수 있도록 한 것이 있는데, 문제는 대출금에 대한 이자발생 기산점을 피신고인이 에스크로우 계좌로 입금한 시기로 정하였기 때문에 채무자인 피해회사로서는 만져보지도 못한 금원에 대한 이자를 부담해야 하는 불이익이 발생한다는 것입니다(대출약정 제4조, 제5조 제2항). 에스크로우 계좌에 입금된 돈은 피신고인과 피해회사가 공동으로 지급을 요청할 경우에만 지급이 가능하도록 되어 있어서 피신고인의 동의없이 피해회사가 대출금을 사용할 수 없지만 이자는 대출금 사용여부와 무관하게 부담하게 되는 불공정한 구조입니다(대출약정 제4조 제3항).

(2) 실제로 피신고인은 2010. 08. 26.자로 위 에스크로우 계좌에 대출금을 입금시켜 그 때부터 이자를 기산하였지만, 피해회사는 부분 대출형식으로 일부 대출금만 사용할 수 있었고, 나머지는 6개월이 지난 2011. 02. 25.경에서야 인출이 되어, 실제 사용하지도 못했던 거액에 대한 이자를 6개월이나 부담하였습니다.

(3) 이 사건 대출약정은 에스크로우 계좌 개설 방식에 의한 불공정한 이자 부담 외에도, 부동산담보대출로서는 상당히 고금리인 연 평균 11%, 5년 합계 55%의 이자를 부담하는 대출이며(대출약정 제5조 제3항), 아래에서 보듯이 여러 대출약정 내용이 채무자에게 매우 가혹한 내용으로 되어 있어서 현저히 불공정합니다.

① 이 사건 대출약정은 피해회사가 5년 대출기간 중 3년 간 중도상환을 할 수 없도록 하고,

3년 이후 조기상환이 가능하다고 하더라도 수수료를 10%를 부담하게 하는 등 성실한 채무자가 빚의 압박에서 해방되는 것조차 부당하게 저지하고 있습니다(대출약정 제7조). 피신고인 홈페이지에 게시되어 있는 피신고인의 여신거래기본약관 제11조에서는 ‘채무자는 약정한 상환기일이 도래하기 전이라도, 미리 원금의 전부 또는 일부를 갚을 수 있습니다. 이 경우, 회사의 수수료 등의 정함이 있는 경우에는 채무자는 이를 부담하기로 합니다.’ 라고 정하고 있는 내용과 비교할 때에도, 피해회사에게 유독 가혹한 계약조건을 부과하고 있습니다. 이 조기상환수수료는 대부업법 제15조 제2항, 제8조 제2항에 따라 이자로 간주됩니다.

② 취급수수료 등 대출실행과 전혀 무관한 명목의 비용(대출원금의 2%인 6억원)을 대출 당시 피신고인이 원천적으로 거두어 갔습니다(대출약정 제6조 제1항 ‘차주는 대출원금의 2%에 해당하는 취급수수료를 인출일에 대주에게 지급하여야 하며, 취급수수료는 어느 경우에도 반환되지 아니 한다’). 이 돈은 이자 외에 대출이 실행되었다는 사실 자체로부터 바로 수수료를 수취한 것으로 이는 대부업법 제15조 제2항, 제8조 제2항에 따라 이자로 간주됩니다.

③ 담보설정 및 담보실행비용, 대출채권 회수비용 일체(추심의뢰비용, 변호사비용 등 포함), 피신고인이 대출약정에 따른 권리를 보전하기 위하여 합리적으로 지출한 비용, 대출의 안정성 검토를 위한 외부기관 용역비용 등 일체의 비용에 대하여 대출실행여부와 무관하게 그 액수조차 특정하지 아니한 채 일방적으로 채무자에게 부담시키고 있습니다(대출약정 제6조 제2항). 이는 피신고인의 여신거래기본약관 제14조 제1항이 채무불이행 또는 기한이익 상실사유 발생에 따라 발생하는 권리행사보전에 관한 비용, 담보목적물 조사, 추심, 처분에 관한 비용, 채무이행 지체에 따른 독촉을 위한 통지비용만을 채무자에게 부담시키고 있는 내용이나 대부업법 시행령 제5조 제3항에서 담보설정비용과 신용조회비용만을 간주이자에서 제외하도록 규정하고 있음에 비추어 볼 때 유독 피해회사에게 가혹한 계약조건을 부과한 것입니다.

결국, 이 사건 대출약정 내용 전체에 비추어 볼 때 에스프로 계좌 개설, 대출금 사용전 이자 지급, 중도상환제한, 과도한 중도상환수수료 및 대출취급수수료 등 피해회사의 대출금 중도상환을 막으면서 동시에 피해회사에게 과도한 부담을 주는 내용으로 대출을 실행한 것으로 보입니다. 이처럼 채무자에게 과도한 부담을 주어 상환을 어렵게 하는 방식의 대출은 약탈적 금융(약탈적 대출)의 한 유형으로 평가할 수 있습니다.

(4) 또한 이 사건 대출약정에 따르면, 피신고인에게 담보건물 중 지상 1~3층과 지하 1층에 대한 사용권을 보장하되, 피신고인이 건물을 사용하지 아니하면서 피해회사가 제3자에게 임대할 수 없도록 하는 경우에는 일정한 비용을 지급하기로 하였습니다(대출약정 제11조 제12항).

이 조항은 피신고인이 사용권을 확보한 건물 부분에 대하여 사용료를 지급하여야 하는 것으로 해석되므로 이 자체로는 불공정한 조항이라고 할 수 없으나, 피신고인은 이 조항을 들어 담보건물 중 지상 1~3층을 필요로 하는 것처럼 행동하였으면서도 그에 대한 사용료는 전혀 지급하지 않았는데 이는 고의로 피해회사의 대출금 상환능력을 악화시키는 행위이고

형법상 사기죄, 민법상 불법행위에 해당하는 것으로 보입니다.

구체적으로, 이 사건 대출약정에 관여하였던 (주)효성 상무인 전기종은 2010. 10.경부터 건물의 지상 1층부터 3층까지를 벤츠 신규자동차 전시관(Show Room) 용도로 사용할 것처럼 이야기하였고(증 제4호증 사실확인서), 2011. 03.부터 06.까지 위 전기종은 대리인 2명을 앞세워 사업추진에 관한 구체적인 회의를 진행하기도 하였으며, 이러한 효성의 요구로 피해회사는 2011. 06. 17.경 관공서로부터 지상1, 2층을 판매영업시설(쇼케이스갤러리)로 사용하는 사업계획승인까지 받았습니다(증 제5호증 사업계획승인서).

그러나 위 전기종은 2011. 08.경부터 갑자기 사업 추진을 중단하였고, 2011. 말경부터는 본인이 언제 그런 사업을 추진했었냐는 등 말을 바꾸었으며, 피신고인은 무려 1년이 넘게 타에 건물 1~3층을 임대하지 못하게 하였으면서도 약정에 따른 건물사용료도 지급하지 아니하였습니다.

(5) 이 사건 대출약정의 각 규정 중 상당수가 약관규제법 위반으로 무효라 할 정도로 불공정한 조항이 가득한바, 그 중 중요한 것만 보더라도 다음과 같습니다.

즉 ① 이 사건 대출약정 제11조 제10항은 차주 및 연대보증인은 본 약정에 따라 대주에 대하여 부담하는 대출원리금 채무를 차주가 대주에게 가지는 채권과 상계할 수 없다고 규정하고 있는데, 이는 약관규제법 제11조를 명백히 위반하는 조항으로서 무효이고, ② 채무불이행 사유를 열거한 이 사건 대출약정 제12조 제1항은 그 자체로서 고객에게 부당하게 불리하고 고객이 계약의 거래형태 등 모든 사정에 비추어 예상하기 어려운 조항으로서 약관규제법 제6조 위반으로 무효라 할 것이며, 위 채무불이행 사유가 발생한 경우 기한의 이익 상실에 관해 규정한 대출약정 제12조 제2항 또한 약관규제법 제11조 제2호를 위반하여 피해회사가 정당하게 누려야 할 기한의 이익을 상당한 이유 없이 박탈하고 있으므로 무효이고, ③ 이 사건 대출약정 제4조 제3항에서 규정한 에스ক্র로우 약정의 경우 피신고인이 공동지급 요청을 거부하는 경우 피해회사로서는 손으로 만져보지도 못한 금원에 대하여 이자만을 지급해야 하는 의무를 부담하는 기이한 현상이 생기는데, 약관규제법 제10조 제1호가 상당한 이유 없이 급부의 내용을 사업자가 일방적으로 결정하거나 변경할 수 있는 권한을 부여하는 조항을 무효로 하는 것에 따라 역시 무효라고 할 것입니다.

(6) 앞서 본 바와 같이 이 사건 대출약정의 상당수 조항이 약관규제법 위반 등으로 무효라고 보아야 하는 것을 비롯하여 그 자체의 불공정성이 심각한 것은 물론이지만, 정작 진정으로 감내하기 어려운 것은 단순히 약정을 한 것에 그친 것이 아니라 피신고인 측이 실제 거래행위에 있어 위와 같이 명백하게 공정성을 상실한 조항들을 교묘하게 악용하면서 이 사건 담보물을 빼앗으려는 의도가 있는 것이 아닌지 강력하게 의혹이 제기되고 있고, 그에 따라 온갖 불법적 행위와 횡포를 자행하였다는 점에 있습니다.

특히 3년간 중도상환을 금지하여 빚에서 해방될 수 있는 기회를 원천적으로 차단시킨 채 그 기간 동안 고율의 이자수익을 얻으면서, 건물 1~3층에 대한 사용권 조항을 빌미로 건물을 곧 사용할 것 같은 행태를 보이며 피해회사가 이를 타에 임대하지 못하게 잡아 두면서도 건물사용료는 전혀 지급하지 않았고, 피해회사가 건물사용료를 이자에서 공제하자 이자 지급이 지체되었다고 주장하면서 기습적으로 경매신청을 하여 피해회사를 대출부적격업체로 만들어 피해회사가 대환대출로 이 사건 대출을 상환할 기회를 박탈하였던 것에 비추어 보면, 피신고인의 의사는 당초부터 피해회사에게 대출을 해주려는 것이 아니라, 대출을 빌미로 피해회사가 제공한 담보물을 손쉽게 취득하고자 했던 의도였다는 피해자들의 주장에 설득력이 있습니다.

4. 피신고인의 각종 업무방해 행위

가. 담보물 사용권 확보를 빌미로 한 일련의 업무방해 행위

(1) 앞서 본바와 같이 피신고인은 이 사건 대출약정에서 담보건물 지상 1~3층 및 지하 1층에 대한 사용권을 확보하고 2010. 10.경까지 사업을 준비한다는 명목으로 사업타당성 조사 등을 진행하였고, 2011. 2.말경 피해회사가 대출약정에 따른 이자 12억원을 전액 지급하자 전기종은 2011. 3. 초순경 피해회사 대표이사 정연석에게 전화하여 임차목적물(담보건물 지상 1~3층 및 지하 1층)에 입주할 사업자를 정했으니 만나보라고 하였고, 이에 전기종이 소개한 두 사람이 피해회사를 방문하여 2011. 3월부터 6월까지 매주 회의에 참석하여 벤츠에서 개발한 레저 차량을 판매하는 쇼룸을 만들겠다고 하였습니다. 피해회사는 임차목적물이 담보건물에서 차지하는 임대료 수입 비중이 매우 크므로 임차목적물 부분에 관한 조속한 보증금 입금과 담보물 사용료 입금을 독촉하자 전기종은 아직 임대공간의 사용주체가 그룹사가 될지 신설법인이 될지 정해지지 않았으나 신규자동차 사업은 이미 진행되고 있으니 걱정말고 기다리라고 하였습니다.

(2) 이에 따라 피해회사는 2011. 6. 17. 관광호텔업 사업계획승인을 받으면서 위 전기종이 보낸 두 사람이 요청한 대로 담보물 지상 1층에는 판매영업시설(쇼케이스갤러리), 지상 2층에는 위락시설 및 판매영업시설(쇼케이스클럽)을 사용 용도로 하는 사업계획승인을 받았습니다(증 제5호증 사업계획승인서, 증 제6호증 임대료 인상요청공문).

그런데 전기종이 소개한 두 사람의 사업 예정자는 2011. 7월을 마지막으로 일체 피해회사를 방문하지 않았고 그들이 추진하던 벤츠 차량 쇼룸 사업도 전혀 진척이 없었습니다. 이에 피해회사 대표이사가 2011. 8월 경 전기종에게 전화를 걸러 쇼룸 공사의 독촉을 하였더니 전기종은 사업준비가 아직 덜 되어 쇼룸이 좀 늦어질 것 같다고 하였고 이에 피해회사는 전기종에게 관광호텔 오픈 시기에 1,2층이 비어 있으면 곤란하니 쇼룸 사업이 호텔 오픈시기까지 추진될 수 있도록 시기를 맞추어 달라고 요구하였습니다.

(3) 이러한 전화통화가 있는 이후에 피해회사 측에서 전기종에게 연락을 하면 아예 전화를 받지 않았고 통 연락이 닿지 않았습니다. 이에 피해회사는 2011년 말경 사람을 넣어 전기종과 접촉해 보았는데, 전기종이 하는 말리 담보물에서 쇼룸 사업을 한다는 것은 전혀 진행

한 적도 없고 자신은 모르는 일이라고 한다는 것이었습니다.

사태가 이러한 지경에 이르자, 피해회사는 피신고인이 단순히 대출을 하고 이자를 받는 것을 목적으로 한 것이 아니라 전기증을 앞세워 담보물을 빼앗을 목적이 있는 것 같은 생각이 들어 피해회사는 대출금을 별도로 상환할 수 있는 방법을 모색하게 되었습니다(증 제11호 증의 1 기한의 이익 및 법적조치 통보의 건, 증 제11호증의 2 대출금 상환의 건, 증 제11호 증의 3 피신고인 주식회사 담보권 실행 통보의 건, 증 제12호증 채무상환의 건, 증 제13호증 담보미של품 매각 중단 요청의 건)

(4) 이처럼 피해회사가 2012. 1월 말경 별도 상환 방법으로 은행 대출을 모색하던 중 은행 으로부터 이상한 전화가 왔는데, 한번 확인해 보라는 연락이 왔습니다. 그 내용인 즉, 자신은 은행 전직 임원인데 피해회사 회사에 대출하는 것은 문제가 있으니 조심하라는 내용이었다는 것이고, 이에 피해회사는 별도 상환 방법으로 은행 대출을 추진한다는 것은 극도로 보안을 유지하고 있던 상태였으므로 극소수의 관련자들만이 알고 있던 내용이어서 효성 측 사람이 이러한 행위를 한 것으로 파악하고, 피해회사의 정연석 대표이사가 효성 측에 이런 일을 할 수 있는가 하고 항의하였더니, 효성 측에서는 그 사람이 효성 사람인 것은 맞는데 개인적으로 궁금한 일이 있어서 전화한 것뿐이니 오해하지 말라고 하는 것이었습니다. 도저히 말도 안 되는 변명이었으나 효성의 이러한 행태로 볼 때 대출금 상환이 아니라 담보물을 빼앗을 목적이 보다 분명해졌다고 피해자들은 여기게 됐고, 효성의 이러한 방해 행위로 결국 피해회사가 추진하던 은행 대출 건이 무산되었습니다.

나. 계속되는 자금조달 방해 행위

(1) 위 은행대출 건이 무산된 이후 피해회사는 더욱 적극적으로 자금조달 방안을 모색하게 됩니다. 한편, 그 사이 피해회사 회사에 2가지 큰 호재가 있었는데, 그 중 하나는 담보물과 같은 건물에 있는 구분소유 건물인 10층~13층 부분 4개층을 피해회사가 재판상 화해를 통하여 매수가 가능하게 된 것이고, 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 시행령이 2012. 7. 27. 개정됨으로써 용적률 특례가 신설되어 피해회사 회사가 추진하던 관광호텔 사업을 위하여 기존 건물의 30~40%를 추가 증축할 수 있게 된 것입니다. 이러한 두 가지 대형 호재로 인하여 피해회사는 기존 건물을 40% 추가 증축하여 건물 전체를 관광호텔로 바꿀 수 있게 되었습니다.

이에 피해회사 회사는 2012. 7.경 건물을 증축하고 건물 전층에 대해 관광호텔 사업을 추진하는 것으로 사업계획승인을 다시 받았고(증 제16호증 전체건물 구청허가증), 피해회사는 각고의 노력 끝에 모 기금으로부터 투자론을 받을 수 있게 되었으며 이에 피신고인의 대출금을 전액 상환하는 것으로 별도의 자금조달계획을 수립하고 피해회사는 2012. 8. 9경 피신고인에게 대출금 상환 일정에 대한 협의를 요청하였습니다(증 제17호증의 1 내지 3 업무협의 및 협조요청).

그러자 피신고인은 같은 달 29. 대출금 이자 2회 분이 연체되었다고 일방적으로 주장하며 기한이익 상실의 통지를 하고, 그로부터 3일이 지난 2012. 9. 3. 서울중앙지방법원 2012타경 28159호로 피해회사가 제공한 담보물에 대하여 임의경매를 신청하는 전격적인 조치를 취하

였습니다(증 제2호증 등기부등본, 증 제15호증 이의신청서). 이로써 피해회사는 대출부적격 업체가 되었고 자금조달계획이 다시 무산되었습니다(증 제11호증의 1 기한의 이익 및 법적조치 통보의 건, 증 제11호증의 2 대출금 상환의 건).

(2) 그러나 피신고인이 2012. 9. 신청한 경매는 피해회사에게 채무불이행 사유가 없음에도 불구하고 피신고인이 일방적으로 담보물을 약탈하기 위하여 신청한 불법적인 경매입니다. 피신고인은 이 사건 대출약정에 따라 담보물 사용에 따른 차입상당액의 금원을 지급하여야 하고 피해회사는 그 금액 부분을 공제한 나머지를 대출금에 대한 이자로 꼬박꼬박 지급하였으므로 2012. 8. 당시 채무불이행 사유는 존재하지 아니하였던 것입니다. 백보 양보하여 설령 채무불이행 사유가 존재한다고 하더라도 피해회사가 대출금 전액을 상환하겠다고 통보한 시점에 피신고인이 피해회사에 대한 일방통보만으로 채무불이행임을 정하고 시간적 여유조차 두지 아니한 채 전격적으로 경매신청을 한 것은 피신고인의 숨은 저의가 무엇인지, 그 탐욕스럽고 약탈적인 의도를 남김없이 보여준다 할 것입니다.

이에 따라 법원 경매계에서도 2012. 9. 3. 피신고인이 신청한 경매신청에 문제가 있다고 보고 2개월 이상 경매개시결정을 유보시킨 일이 있으나, 그 후 피신고인은 경매개시가 지연되자 대기업의 위세로 경매개시 독촉을 하여 2012. 11. 6. 경매개시결정이 내려지게 되었습니다.

이미 앞서 본 바와 같이 피신고인은 당초부터 궁지에 빠진 피해회사에게 대출을 미끼로 이 사건 담보물에 대한 약탈적 의사를 가졌다는 의혹이 있고, 그에 따라 불공정하고 위법적인 조항들로 범벅이 된 이 사건 대출약정을 사실상 강요하였던 것이며, 위 대출약정서에 담보물 우선 사용권 조항을 넣고서 차주인 피해회사의 재산권 행사를 저지하여 의도적으로 피해회사를 재정적인 수렁에 빠뜨리게 하였다는 의혹이 있습니다.

그리고는 그것도 모자라 피신고인은 차주인 피해회사의 관광호텔사업승인 취득 등을 통하여 담보물의 가치가 높아지자 이를 약탈하려는 숨은 의도가 있었던 것인지, 대출약정서를 위반하여 2년이 지나도록 피신고인이 담보물을 임대하지 못하게 하면서 담보물 사용료 또한 전혀 지불하지 않아 피해회사의 재정을 극도로 악화시켜 부도상태로 만들고, 심지어 차주인 피해회사가 부채의 조기상환을 위해 은행을 통한 대환을 진행하자 은행에 전화를 걸어 이를 방해하는 작태를 보이던 중에 위와 같이 불법적이고 악의적으로 이 사건 경매신청을 하여 본격적으로 이 사건 담보물에 대한 흑심을 드러내게 된 것으로 추정됩니다.

이처럼 피신고인은 대기업 계열 금융기관이라는 지위와 위세를 이용하여 불법적이고 위법한 경매를 강행하여, 피해회사와 피해회사의 관계사, 연대보증인들의 신용을 하락시켜 모든 금융거래를 불가능하게 하였을 뿐만 아니라, 피해회사로부터 임대료를 가압류하여 피해회사의 신규사업인 관광호텔 사업을 마비시켰으며, 그로 인해 결국 피해회사 회사는 금융부적격업체로 전락하여 정상적인 투자유치가 불가능한 상황에 처하게 되는 등, 피신고인의 수단, 방법을 가리지 않은 이 사건 담보물에 대한 약탈적 금융 행태가 노골적이었고, 나아가 실제 피해자의 담보물을 약탈하려 하고 있다는 의혹이 강하게 제기되고 있는 상황입니다.

(3) 그 후 피해회사의 이 사건 대출금 조기상환 시도를 방해함으로써 피해회사 소유의 담보물을 약탈하려했다는 의혹의 피신고인의 불법적 횡포를 견디다 못해, 피해회사는 60억원의

추가적인 비용이 소요되는 부동산리츠펀드라도 진행하여 피신고인인 효성 측의 마수에서 벗어나고자 국내 굴지의 투자관리회사인 KT그룹의 KT AMC 측과 협의하여 펀드를 추진하였습니다.

이에 피해회사는 2012. 11월말 경 피해회사로부터 이 사건 담보물을 280억원에 매입할 의향이 있다는 취지의 KT AMC의 L.O.I.를 피신고인인 효성 측에 전달하고(증 제14호증 L.O.I. 공문 사본), 같은 해 12월초에 KT사옥에서 효성 관계자와 피해회사가 함께 KT측 담당팀과 미팅을 하여 펀드를 통한 대출금 상환을 효성 측에 확인시켜 주었습니다.

그러나 피신고인인 효성 측은 오히려 이와 같은 피해회사와 KT와의 상환계획을 확인한 후 더욱 노골적으로 피해회사의 사업전개와 부채상환 활동을 방해하는 의혹이 들 수밖에 없는 행위를 계속하는 한편, 담당 본부장을 새로이 배치하여 담보물에 대한 불법 경매진행을 더욱 가속화시켰습니다.

이처럼 피신고인 회사는 조기상환 금지 약정 등에 기하여 조기상환을 막으면서 악의적으로 피해회사의 자금사정을 어렵게 한 의혹도 모자라, 피해회사가 별도로 자금을 조달하여 대출금을 상환하려고 하면 온갖 책략으로 방해 행위를 거듭하여 이를 좌절시켰다는 의혹이 제기되는 바, 이는 어느 모로 봐도 위법하며 명백한 업무방해 행위에 해당한다 할 것입니다.

5. 채무감축 합의와 거듭된 자금조달 방해

(1) 채무변제조차 갖은 방법을 동원하여 방해하는 피신고인의 악행을 더 이상 지켜볼 수 없었던 피해회사는 2013. 01.경 위원에 진정서를 제출하였고, 위원에서 민원조사를 시작하자 이내 피신고인은 태도를 바꾸어 2013. 04.경 ① 이 사건 대출관련 모든 채권채무관계를 271억 원으로 정리하고, ② 위 271억 원은 피해회사가 ktAMC가 주관하는 부동산펀드에게 담보건물을 매도하면 그 대금으로 2013. 06. 10.까지 피신고인에게 전액 현금을 지급하는 것으로 합의하였습니다(증 제18호증 합의서).

합의가 이루어지자 피신고인의 요청으로 피해회사는 합의의 원만한 이행을 위하여 위원에 피신고인에 대한 조사를 유보하여 달라고 요청하였습니다.

그러나 피신고인은 합의 이행마저 방해하였는바, 위 합의는 피신고인에 대한 위원의 조사를 회피하기 위한 방편이었던 것으로 보입니다.

(2) 앞서 살펴본 효성캐피탈과의 합의에 따라 2013. 03. 중순경 ktAMC가 주관하는 부동산펀드에 피해자의 건물을 매각하는 협의를 진행 중이었고(증 제5호증의1,2). 매각이 성사될 경우 ktAMC는 271억 원에 건물 전체를 매수하고, 피해회사는 매매대금을 받아 2013. 06. 10. 효성캐피탈에게 변제하면 종결되는 사안이었는데, 그러나 애초부터 담보물 약탈 의도만 있었을 뿐 합의할 의사가 없었다는 의혹을 받고 있는 피신고인은 이마저도 여러 방법을 통해 결국 무산시킨 의혹이 있습니다.

(3) 뒤늦게 이를 알게 된 피해회사가 2013. 06.초순경 효성측 담당임원인 박00 상무에게 강력히 항의하였는데, 처음에는 부인하다가 명백한 증거를 제시하자 위 김00가 잘못을 인정하

고 향후 그러지 않겠다는 답변까지 받기도 하였습니다. 또한 피신고인은 피해회사와 합의가 이루어지던 시기인 2013. 04. 23.에도 경매법원에 부동산일괄매각신청서 및 유치권배제신청서를 접수하였는바, 합의는 귀원의 조사를 피하기 위한 눈속임이었음을 알 수 있는 대목입니다.

(4) 참고로 피신고인인 효성 측은 많은 부동산들을 그룹 자산이 아닌 대주주의 자산화 시키기로 유명한바, 대표적인 사례가 반포대로 강남성모병원 부근에 있는 그룹 신사옥입니다. 그 건물의 건축 진행은 효성 그룹에서 담당했고, 현재 그룹사들이 입주해 있지만 실소유주는 대주주 가족명의로의 소규모 회사입니다.

이런 사실을 살펴볼 때, 피해회사가 담보로 제공한 이 사건 담보물 빌딩에 대해서도 피신고인인 효성 측은 처음부터 오너 가족 중 한명의 개인 소유화 작업을 진행해 왔다고 의심되고 짐작되는바, 그룹의 자금을 동원하여 담보물을 빼앗는 작업을 한 것이라는 의혹과 함께, 담보물건을 특정인의 소유로 만들려는 의도를 가진 것으로 추정되고 있습니다.

특히, 피신고인은 2013. 6. 경에 이미 271억원을 충분히 지급받을 수 있는 상황이었는데 오히려 피해회사의 자금조달을 온갖 위계로 방해한 결과 피신고인이 그로부터 1년이 경과한 지금 경매비용을 공제하고 270억원 정도를 배당금으로 지급받게 되는 상황이어서 피신고인이 단순히 대출금 회수를 목적으로 한 것이 아니라 반드시 이 사건 경매를 진행하여 담보물을 빼고야 말겠다는 강한 의지를 가지고 있었던 것이 아니냐는 합리적인 추론이 가능합니다.

피신고인이 저가낙찰을 방관한 점은 피신고인의 목적이 단순한 채권회수에 있는 것이 아님을 잘 보여줍니다. 피신고인이 피해회사에 대한 대출을 실행할 당시 담보건물에 대한 감정평가액이 430억원이었는데, 그 이후 공시지가도 상승하고(2010년 12,600,000원/㎡에서 2014년 14,050,000원/㎡로 상승), 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 시행으로 기존 건물을 40% 추가 증축하여 관광호텔로 바꿀 수 있게 되었고 이에 따라 피해회사는 담보건물에 대하여 관광호텔업 사업승인을 받아 리모델링 공사를 진행하던 중이며, 최근 국토교통부가 신사~위례 전철 노선을 확정 발표함으로써 담보건물 인근 150m 거리에 있는 강남을지병원 사거리에 지하철역이 신설되어 유동인구의 추가 유입이 예상되는 등 여러 가지 재산가치 상승 요인이 있음에도 불구하고 법원 경매에서 터무니없는 저가인 280억 원으로 2010년 피신고인의 감정평가액(430억원) 대비 65% 수준으로 저가 감정되었고 이에 대해 피해회사는 지속적으로 경매법원에 이의를 제기하였으나 전혀 반영되지 않았습니다. 피신고인의 경우, 담보건물이 저가 낙찰되면 미회수채권이 발생하는 등 자산건전성에 악영향을 미치게 될 것임이 명백한 상황에서 담보건물의 법원 감정평가액이 터무니없는 저가임에도 불구하고 이에 대하여 어떠한 이의도 제기하지 않았습니다. 이는 피신고인이 채권회수 보다는 담보물 탈취에 주된 목적을 두고 있는 것은 아닌지 의심을 사기에 충분한 정황입니다.

6. 불법 채권추심

공정채권추심법 제5조 제1항은 채권추심자는 채무자로부터 원금, 이자, 비용, 변제기 등 채무를 증명할 수 있는 서류(이하 ‘채무확인서’ 라 합니다)의 교부를 요청받은 때에는 정당

한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다고 규정하고, 이를 위반하는 경우에는 같은 법 제17조 제1항 제1호에서 2천만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있습니다.

이에 피해회사는 피신고인에게 피신고인이 일방적으로 대출금에서 차감해간 담보물 감정비의 내역과 영수증을 발급하여 줄 것을 요청하였습니다. 그러나 피신고인은 이러한 요구에 대하여 아무런 응답도 하지 아니한 채 불응하고 있습니다.

또한 공정채권추심법 제10조 제1항은 채권추심자는 채권발생이나 채권추심과 관련하여 알게 된 채무자 또는 관계인의 신용정보나 개인정보를 누설하거나 채권추심 목적 외로 이용하여서는 아니된다고 규정하고, 이를 위반한 자는 같은 법 제15조 제2항 제2호에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다고 규정하고 있습니다.

그러나 피신고인은 이를 위반하여 채무자인 피해회사에 관한 신용정보를 그것도 악의적으로 왜곡하여 누설하고 있다는 정황이 포착되고 있는바, 앞서 본 바와 같이 피해회사가 피신고인과의 계약이 너무 불공정하고 피해가 막심한 나머지 2012. 1월 하순경 피해회사 소유의 부동산을 담보로 우리은행 상계동 지점으로부터 대출을 받아 피신고인에 대한 이 사건 대출금을 전액 변제하려고 하였으나(대환), 피신고인 회사의 백모 감사가 위 은행 지점 담당자에게 전화를 걸어 실제 자신의 신분을 숨긴 채 같은 은행 전직 임원 출신임을 과시하며 ‘문제가 있는 건’ 이라고 겁을 준 나머지 결국 대환 대출이 무산되었다는 의혹까지 일고 있습니다.

7. 피해 사실

피신고인의 지속적이고 악의적인 자금조달 방해 행위가 있었다는 의혹은 위에서 자세히 살펴보았고, 이로 인하여 피해회사는 최근 국내 투자자들이 가장 선호하는 관광호텔 사업권을 취득하고 강남 일대 최고 입지인 도산대로변에 위치한 담보물의 리모델링을 통해 관광호텔이라는 확실한 재산권과 사업권을 전개할 기회를 그 전 재산과 함께 모두 빼앗길 위기에 처해 있습니다.

피해회사 담보물건에 관하여 임의경매를 신청한 피신고인은 대기업 계열 금융기관이라는 점을 이용하여 30년 간 계속되어 온 피해회사의 신용을 회복할 수 없을 정도의 휴지조각으로 만들어 놓았으며, 피해회사 임원진 모두가 현재 신용불량자가 되었습니다.

또한, 담보물 우선사용권을 행사하여 피해회사로 하여금 제3자에 대한 임대조차 하지 못하게 하였으면서도 피신고인은 그에 따른 사용료를 지급하지 않는 등 40억 원의 임대 관련 손실을 입혔고, 추진하던 관광호텔사업도 피신고인의 방해로 중단되었다는 의혹이 있고, 역시 그로 인해 110억 원의 손해가 발생하였습니다.

다른 금융기관으로부터 대출을 막고 부동산펀드 유치를 방해하여 피해회사의 대출 상환 자금 조달을 지속적으로 방해한 피신고인 등 효성 관련자의 불법행위(의혹)로 인하여 피해회사는 정상적인 투자유치가 불가능하게 되었고, 결국, 피해회사 소유 담보건물이 법원 경매에서 시세의 60% 정도에 불과한 금액(280억원)으로 터무니없는 저가로 감정된 후 1회 기일(2014. 6. 3.)에 효성 측의 사주를 받은 것으로 보이는 회사(자본금 5억원, 명동 소재 부동산 중개 컨설팅 회사)에게 낙찰되어 150억원 상당의 손해가 추가적으로 발생할 상황에 처하게

되었습니다.

8. 결론

대기업의 횡포로 중소기업이 도산하는 것을 방지한다면 대한민국 경제의 미래는 없습니다. 피신고인이 저지른 각종 불법·부당행위 의혹 대한 철저한 조사와 단호한 조치를 통하여 금융거래질서를 바로잡고 피해회사에게 재기의 길을 열어 주시기 바라며 이 신고서를 제출합니다.

첨부서류

1. 증 제1호증의 1, 2	각 법인등기부등본
1. 증 제2호증	담보물 일부 제1층 제101호에 관한 등기부등본
1. 증 제3호증	대출약정서
1. 증 제4호증	사실확인서
1. 증 제5호증	사업계획승인서
1. 증 제6호증	임대료인상요청공문
1. 증 제7호증	업무협조 요청의 건
1. 증 제8호증	임대료청구 관련 업무
1. 증 제9호증	임대료청구 관련 업무에 관한 답변서
1. 증 제10호증	임대료청구 및 업무협조 요청서
1. 증 제11호증의 1	기한의 이익 및 법적조치 통보의 건
1. 증 제11호증의 2	대출금 상환의 건
1. 증 제11호증의 3	피신고인 주식회사 담보권 실행 통보의 건
1. 증 제12호증	채무상환의 건
1. 증 제13호증	담보미של품 매각 중단 요청의 건
1. 증 제14호증	L.O.I. 공문 사본
1. 증 제15호증	이의신청서
1. 증 제16호증	전체건물 구청허가증
1. 증 제17호증의 1 내지 3	업무협조 및 협조요청
1. 증 제18호증	합의서
1. 증 제19호증	KT AMC 매입의향서
1. 증 제20호증	합의금 지급기일 연장 합의서
1. 증 제21호증	합의금 지급기일 연장합의서의 건

2014. 6.16.

신고인 참여연대 민생희망본부

금융감독원 귀중