

## 신한자산신탁의 책임준공확약 소송 결과에 대한 KR의 견해

- 수익성 및 재무건전성 부담 가중될 전망, 신용도에 미치는 영향 부정적
- 업계 전반에 미치는 영향 모니터링 필요

2025.05.30.

김선주 금융2실 책임연구원  
02.368.5419  
kimsj@korearatings.com

이창원 금융2실 실장  
02.368.5638  
cwlee@korearatings.com

2025년 5월 30일 신한자산신탁주(A2-, 이하 '동사')은 책임준공확약 관리형 토지신탁 관련 손해배상 소송에서 1심 패소하였다. 금번 판결의 영향으로 진행 중인 소송의 패소 사례가 이어질 경우 수익성 및 재무건전성 부담이 가중될 전망이며, 신용도에 부정적으로 작용할 것으로 판단된다. 다만 소송과 관련하여 항소 절차를 진행할 것이며, 최종 판결심에 따라 결과는 변동될 수 있다. 한편 본 건 소송결과로 부동산신탁 업계 전반에 소송위험이 확대될 수 있어 모니터링할 계획이다.

### 1. 신한자산신탁 책임준공확약 관련 소송 결과

동사는 2025년 5월 30일자로 책임준공확약 관리형 토지신탁(이하 '책준확약 관토신')의 책임준공 기한 도과에 따른 손해배상 소송에서 1심 패소하였다. 해당 사업은 평택시 어연리 소재 물류창고 개발사업으로 동사의 책임준공 기한 도과에 따라 2024년 5월 대주단으로부터 피소되었다. 소송의 주요 쟁점은 손해배상의 범위로 대주단(원고)은 PF대출 원리금 전액 인수를, 동사(피고)는 공사지연에 따른 손실액을 주장하였으나, 결과적으로 동사가 패소함에 따라 PF대출 원리금(256억원) 전액을 배상하는 것으로 판결이 이루어졌다. 다만 동사는 소송과 관련하여 항소 절차를 진행할 예정이며, 최종 판결심에 따라 결과는 변경될 수 있다.

[표 1] 소송 개요

법원	소송종류	소가	원고	피고
서울중앙지방법원	손해배상	256억원	이OO 새마을금고 외 22	신한자산신탁

자료) 동사 제시자료, 대한민국법원

### 2. 신한자산신탁 신용도에 미치는 영향

#### 1) 수익성 및 재무건전성 부담 가중될 전망

동사 자본규모 등을 감안할 때 금번 판결에 따른 손실부담은 감내 가능할 것이나, 진행 중인 소송건들의 패소로 이어질 경우 재무부담이 상당히 클 전망이다. 현재 계류 중인 소송 대부분이 동일한 쟁점을 다루고 있는 점을 감안할 때 금번 판결은 나머지 소송에도 큰 영향을 미칠 것으로 예상된다. 2024년말 기준 책준확약 관토신 관련 계류 중인 소송은 본 건을 포함하여 총 10건이며 소송금액이 2,686억원에 달하고 있다. 반면 관련 총당부채 규모는 100억원대에 불과하여 패소에 따른 대출원리금 전액 인수 시 재무부담이 크게 확대될 수 있다. 소송 관련 사업장 대부분이 준공되어 담보자산으로 확보하고 있으나, 사업장이 주로 물류센터, 지방소재 생활형숙박시설, 호텔, 오피스텔 및 복합시설로 매각 및 공매가 쉽지 않고 회수금액이 예상보다 현저히 작을 수 있는 점도 부담 요인이다.

[표 2] 책임준공확약 관리형 토지신탁 손해배상 관련 소송 현황(2024.12)

건수	소송금액	총당부채	사건내용
10	2,686억원	104억원	책임준공형 관리형 토지신탁 관련하여 대출원리금을 보유하고 있는 대출 기관들이 책임준공기한 도과를 사유로 손해배상을 제기함

자료) 동사 공시자료

진행 중인 사업장에 대한 자금투입이 확대될 것이며, 책임준공기한 도과 사업장에 대한 소송 확산 가능성이 내재한다. 금번 소송 결과로 책임준공기한 도과에 따른 손실부담 확대 가능성이 높아짐에 따라 진행사업장 공사기한을 준수하기 위한 공사비 투입이 증가할 전망이다. 2024년말 책임준공기한 미도과 사업장은 21개이며 관련 PF대출한도 및 잔액은 각각 1.6조원, 1.3조원이다. 이 중 일부 사업장이 계획 대비 공정이 부진한 것으로 파악되고 있어 책임준공기한 준수를 위한 공사비 추가 투입가능성이 높은 것으로 판단된다. 추가 공사비의 경우 PF대출 대비 후순위에 해당하여 총당금적립률이 높으며 이에 따라 대손비용도 지속될 전망이다. 시공사 책임준공의무 미이행 사업장의 경우 기투입 신탁계정대여금 회수가능성 저하로 대손비용이 증가할 수 있다. 대부분 사업장이 중소건설사가 시공사로 참여하고 있는데, 책임준공의무 미이행에 따른 채무인수 부담을 감내하지 못하고 부실화될 가능성이 높기 때문이다. 금번 판결에 따라 동사 책임준공기한 도과 사업장에 대한 소송 확산 가능성이 내재하며, 공정지연 사업장이 동사 책임준공기한 도과로 이어질 경우 재무부담이 가중될 수 있어 면밀한 모니터링이 필요하다.

[표 3] 책임준공확약 관리형 토지신탁 현황(2024.12)

(단위: 억원)

건수	건수	PF대출한도	PF대출잔액
책임준공기한 미도과 사업장	21	15,963	13,092
시공사 책임준공의무 미이행 사업장	7	4,304	3,908
동사 책임준공기한 도과 사업장	9	3,536	3,525
합계	37	23,803	20,525

자료) 동사 공시자료

2) 신용도에 미치는 영향 부정적

한국기업평가는 동사의 수익성 악화와 큰 폭의 재무건전성 지표 저하, 책준확약 관토신 관련 재무부담 모니터링 필요 등을 사유로 2024년 12월 18일자로 동사의 기업어음 신용등급을 A2에서 A2-로 하향 조정한 바 있다. 신규수주 감소 등으로 2025년에도 영업실적이 위축될 것으로 예상되는 가운데, 금번 소송 결과 등으로 재무부담이 가중될 경우 신용도에 재차 부정적으로 작용할 전망이다. 다만 2024년부터 모회사의 적극적인 재무지원이 지속되고 있는 점은 신용도 보완 요인으로, 자본확충 등에 따른 재무건전성 대응 수준을 감안하여 신용도에 반영할 계획이다.

[표 4] 주요 재무지표 추이

(단위: 억원, %)

구분	2020(12)	2021(12)	2022(12)	2023(12)	2024(12)	2025(03)
총자산	2,599	3,735	4,358	4,634	7,758	7,645
신탁계정대여금(장부가액)	105	82	459	1,887	4,682	4,863
차입부채	0	0	0	0	2,786	2,760
자기자본	1746	2,506	3,248	3,779	3,040	3,077
총당금적립전영업이익(PPOP)	623	972	1,075	1,026	453	100
당기순이익	458	758	737	534	-3,206	54
영업순이익률	45.0	53.5	48.3	36.8	-321.5	24.9
총자산이익률(ROA)	17.6	23.9	18.2	11.9	-51.7	2.8
(총당금+자기자본)/요주의이하	707.0	1,113.3	1,351.3	228.9	94.9	n.a.
부채비율	48.8	49.0	34.2	22.6	155.3	148.5
조정부채비율	86.3	97.3	78.5	56.7	169.5	n.a.
유동성비율	851.4	571.7	1,151.2	863.8	1,686.3	n.a.

주) 상기 재무실적 및 비율은 동사자료를 근거로 일부는 분석 목적상 재분류하였음.  
자료) 업무보고서

[표 5] 신용등급 현황

회사명	장기신용등급	단기신용등급
신한자산신탁(주)	-	A2-

### 3. 부동산신탁 업계 전반에 미치는 영향

2024년말 부동산신탁사의 책임준공확약 관리형 토지신탁 사업장은 233개(PF대출한도와 PF대출잔액 각각 13.9조 원, 11.1조원) 로 추산된다. 2023년말 620개(PF대출 한도 및 잔액 각각 35.6조원, 23.8조원)에 달했던 것에 비하면 상당수준 부담이 완화되었다. 다만 책준확약 관토신 취급을 적극적으로 확대해 온 금융그룹 및 보험계 신탁사를 중심으로 책준도와 사업장이 증가하고 있으며, 관련 소송도 확산되고 있다. 금번 판결은 책임준공확약 손해배상 관련 최초 판결로 업계 내 다른 소송에도 큰 영향을 미칠 것으로 예상되며, 대주단의 소송이 확산되는 계기가 될 수 있어 부동산신탁사 전반의 재무부담에 대해 모니터링할 계획이다.

[표 6] 부동산신탁사 책임준공확약 관리형 토지신탁 현황(2024.12)

(단위: 개, 조원)

구분	책준 사업장			신탁사 책준도와 사업장		
	사업장수	PF대출한도	PF대출잔액	사업장수	PF대출한도	PF대출잔액
2023.12	620	35.6	23.8	9	0.4	0.3
2024.12	233	13.9	11.1	47	2.5	1.8

주) 1. 14개사 합산 기준, 책임준공기한 도과 사업장은 공시된 업체만 합산

2. 2024년 12월말 데이터 없을 경우 9월말 수치 사용, PF대출한도 미공시된 경우 대출잔액과 동일하게 적용  
자료) 각 사 감사보고서 참조, 한국기업평가 정리

**[유의사항]**

- (1) 한국기업평가주(이하 ‘당사’)가 제공하는 신용등급은 특정 금융상품, 금융계약, 발행자 등의 상대적인 신용위험에 관한 분석 시점에서의 당사의 의견입니다. 또한, 당사가 제공하는 보고서 등의 제반 연구자료(이하 ‘간행물’)는 상기 특정 금융상품, 금융계약, 발행자 등의 상대적인 신용위험에 관한 당사 또는 필자 개인의 견해를 포함할 수 있습니다. 신용등급 및 간행물은 특별한 언급이 없는 한 신용위험을 제외한 다른 위험(금리나 환율변동 등에 따른 시장가치 변동위험, 해당 증권/유동성위험, 내부절차나 시스템으로 인해 발생하는 운영위험)에 대해서는 설명하지 않습니다. 또한 신용등급 및 간행물에 포함된 당사의 의견은 현재 또는 과거 사실에 관한 진술이 아니며, 당사 고유의 평가기준에 따라 평가대상의 미래 상환능력 등에 대해 예측한 독자적인 견해로서, 이러한 예측정보는 실제 결과치와 다를 수 있습니다. 신용등급 및 간행물은 환경변화 및 당사가 정한 기준에 따라 변경 또는 취소될 수 있습니다.
- (2) 신용등급 산출 및 간행물 발간(이하 ‘신용평가업무 등’)에 이용되는 모든 정보는 평가대상회사 또는 기관이 제출한 자료와 함께 각종 공시자료 등의 자료원으로부터 수집된 자료에 근거하고 있으며, 당사는 제3자 요청 신용평가 등 예외적인 경우를 제외하고는 신용등급 산출 시 제출자료에 거짓이 없고 중요사항이 누락되어 있지 않으며 중대한 오해를 불러일으키는 내용이 들어 있지 않다는 확인서를 평가대상회사 또는 기관으로부터 수령하고 있습니다. 당사는 평가대상회사 또는 기관 및 이들 대리인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제 하에 신용평가업무 등을 수행하고 있으며, 신용평가업무 등 과정에서 이용하는 정보에 대해 별도의 실사나 감사를 실시하고 있지 않습니다. 따라서 제공된 정보의 오류 및 사기, 허위에 따른 결과에 대해 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.
- (3) 당사는 신용평가업무 등 과정에서 이용되는 정보에 대해 별도의 검증절차를 거치지 않았고, 분석자·분석 도구 또는 기타요인에 의한 오류 발생 가능성이 있기 때문에 당사는 신용등급 및 간행물의 정확성 및 완전성을 보증하거나 약속하지 않습니다. 당사 간행물의 모든 정보들은 신용평가업무 등에 필요한 주요한 판단 근거로서 제시된 것으로 평가대상에 대한 모든 정보가 나열된 것은 아니며, 법률에 의하여 인정되지 않는 이상 당사 신용등급 및 간행물 상의 정보이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 당사는 책임지지 않습니다.
- (4) 당사는 금융상품의 매매와 관련한 조언을 제공하거나 투자를 권유하지 않습니다. 당사의 신용등급 및 간행물은 특정 유가증권의 매수, 매도 혹은 보유를 권유하는 정보가 아니며 시장 가격의 적정성에 대한 정보도 아닙니다. 당사의 신용등급 및 간행물은 그 내용으로 이용자의 투자결정을 대신할 수 없고 금융상품의 투자 결과에 대한 법적 책임소재를 판단하기 위한 증빙자료로도 사용될 수 없습니다. 따라서 정보이용자들은 스스로 투자대상의 위험에 대해 분석하고 평가한 다음 그 결과에 따라 각자 투자에 대한 의사결정을 하여야만 합니다. 특히, 당사의 신용등급과 간행물은 시장 전문가를 일차적인 이용대상으로 하고 기본적으로 개인투자자에 의한 이용을 전제로 하고 있지 않아 이를 이용하여 개인투자자 스스로 투자 의사결정을 내리는 것은 적절하지 않을 수 있으므로 사전에 반드시 외부전문기관의 도움을 구할 필요가 있습니다. 아울러, 공시되지 않은 신용등급이나 제3자 요청 신용평가에 따라 산출된 신용등급의 경우 신용평가 요청인 이외에는 해당 신용등급을 믿고 이용하여서는 안 된다는 점을 밝혀 둡니다.
- (5) 본 보고서의 내용은 필자의 개인의견으로 당사의 공식의견이 아닙니다.

Copyright 2025, Korea Ratings Inc. All Rights Reserved. 서울특별시 영등포구 의사당대로 97 대표전화: 368-5500 FAX: 368-5353.

본 보고서에서 제공하는 모든 정보의 저작권은 한국기업평가(주)의 소유입니다. 따라서 어떠한 정보도 당사의 서면동의 없이 무단으로 전재되거나 복사, 인용(또는 재인용), 배포될 수 없습니다.