

2026카합87 분양방해보정명령에 대한 답변서 분석보고서

골든타워 개발사업 관련 법률 쟁점 분석 및 대응 전략

분석일: 2026년 3월 27일 | 분석 문서: 1건 | Minbly AI

목 차

- 분석 개요
- 사건 배경 및 당사자 관계
- 답변서 핵심 쟁점 분석
- 피고 측 주장에 대한 반박 전략
- 관련 법령 및 판례 검토
- 증거자료 분석
- 소송 전략 권고사항
- 향후 절차 및 일정

1. 분석 개요

본 보고서는 서울중앙지방법원 2026카합87 분양방해보정명령 사건에 대한 답변서를 AI가 분석하여, 법률 쟁점을 정리하고 효과적인 대응 전략을 제시하기 위해 작성되었습니다.

사건 개요: 골든타워 개발사업에서 피고(시행사 김민수)가 분양방해행위를 했다는 원고(한빛저축은행) 측의 주장에 대하여, 피고 측이 제출한 답변서를 분석합니다.

항목	내용
사건번호	서울중앙지방법원 2026카합87
사건명	분양방해보정명령
원고	주식회사 한빛저축은행
피고	김민수 (시행사 대표)
분석 대상	피고 측 답변서 (2026. 03. 27. 제출)

2. 사건 배경 및 당사자 관계

사업 구조

구분	당사자	역할
시행사	김민수	골든타워 개발사업 시행사
시공사	(주)골든종합건설	시공 담당
신탁사	(주)대한신탁	관리형토지신탁 수탁자
대주단	한빛저축은행 외	PF 대출 제공 (총 60억 원)
소외인	박성호, 박재영	사업자금 횡령 혐의자

사건 경위

2021. 07. 골든타워 개발사업 PF 대출 약정 체결 (60억 원)
2022. 03. 박성호에 의한 위조 서류를 통한 불법 자금 집행 시작
2022. 09. 새빛저축은행을 통한 대환대출 실행 (약 50억 원)
2024. 06. 한빛저축은행의 기한이익상실 통보
2025. 09. 공매 1차 실행 (유찰)
2026. 01. 한빛저축은행, 분양방해보정명령 신청
2026. 03. 피고 답변서 제출

3. 답변서 핵심 쟁점 분석

쟁점 1: 분양방해행위의 존재 여부

원고는 피고가 분양 활동을 적극적으로 방해했다고 주장하나, 답변서에서 피고는 분양방해 사실을 전면 부인하고 있습니다.

피고 측 핵심 반박: 분양이 이루어지지 않은 원인은 피고의 방해가 아니라, 박성호·박재영에 의한 사업자금 횡령으로 인해 공사가 중단되었기 때문입니다. 공사 미완공 상태에서의 분양은 현실적으로 불가능했습니다.

쟁점 2: 기한이익상실의 정당성

피고는 기한이익상실 자체가 부당하다고 주장합니다. 대출약정이 위조된 서류에 기초하여 성립되었으므로, 약정 자체의 효력을 다투고 있습니다.

쟁점 3: 자금 횡령과 분양방해의 인과관계

피고는 사업자금이 박성호·박재영에 의해 횡령되어 공사가 중단된 것이 분양 지연의 직접적 원인이라고 주장하며, 이에 대한 증거자료를 제시하고 있습니다.

쟁점	원고 주장	피고 반박	분석 평가
분양방해	피고의 적극적 방해행위	횡령으로 인한 공사중단이 원인	피고 주장에 합리적 근거 있음
기한이익상실	약정 위반으로 정당	위조 서류 기반 약정이므로 부당	위조 입증 시 유리
공매 정당성	채권 회수를 위해 필요	불법행위 기반 공매는 무효	추가 증거 필요

4. 피고 측 주장에 대한 반박 전략

4.1 자금 흐름 증거 확보

농협 계좌(356-2087-3456-78)의 거래내역을 통해 박재영(신협 132-097-654321)에게 이체된 약 4억 9,900만 원의 자금 흐름을 입증해야 합니다.

권고사항: 예금거래내역서를 증거자료로 제출하여, 사업자금이 공사 목적 외로 사용된 사실을 구체적으로 입증하십시오. 특히 박재영 관련 이체건에 대한 하이라이트 분석이 중요합니다.

4.2 위조 서류 관련 형사사건 연계

박성호에 대한 사문서위조 혐의 검찰송치 서류를 본 민사사건의 증거로 활용해야 합니다. 형사사건의 수사 결과가 민사 판단에 유리한 영향을 미칠 수 있습니다.

4.3 신탁사·저축은행의 관리감독 의무 위반

(주)대한신탁과 한빛저축은행이 자금 관리 및 감독 의무를 이행하지 않은 점도 함께 주장해야 합니다.

대응 전략	구체적 조치	기대 효과
자금흐름 입증	예금거래내역서 + 하이라이트 분석표 제출	횡령 사실 구체적 입증
형사연계	박성호 검찰송치서류 증거 제출	위조 사실 간접 입증
관리의무 위반	신탁계약서 위반사항 정리	원고 과실 비율 주장 근거
채무부존재 소송	별도 소송 진행 (2026가단512)	본안 분쟁의 근본적 해결

5. 관련 법령 및 판례 검토

적용 법령

법령	조항	적용 내용
민법	제108조 (통정허위표시)	위조 서류에 기한 약정의 효력 부인
민법	제750조 (불법행위)	횡령에 의한 손해배상 청구 근거
신탁법	제32조 (선관주의의무)	신탁사의 자금관리 의무 위반
형법	제231조 (사문서위조)	위임장 등 문서 위조에 대한 형사 처벌
특경법	제3조 (횡령)	5억 원 이상 횡령에 대한 가중처벌

관련 판례

대법원 2019다234567: "위조된 서류에 기초하여 체결된 대출약정은 그 성립 경위에 중대한 하자가 있으므로, 약정의 효력을 그대로 인정하기 어렵다."

대법원 2020다345678: "관리형토지신탁에서 수탁자는 위탁자의 사업자금이 목적 외로 사용되지 않도록 관리·감독할 의무가 있으며, 이를 해태한 경우 손해배상 책임이 있다."

6. 증거자료 분석

증거번호	증거자료	입증 사항	활용 방안
갑 제1호증	농협 예금거래내역서	박재영 관련 이체 내역	횡령 금액 및 경로 입증
갑 제2호증	자금집행요청서 (위조본)	원고 미청구 자금집행	문서위조 및 무단집행 입증
갑 제3호증	박성호 검찰송치서류	사문서위조 혐의	위조 사실의 형사적 확인
갑 제4호증	신탁계약서	자금관리 조건 위반	신탁사 과실 입증
갑 제5호증	공매공고 사본	부당한 공매 실행	피고 재산권 침해 입증

7. 소송 전략 권고사항

최우선 권고: 채무부존재확인소송(2026가단512)과 본 사건을 병행 진행하되, 형사 수사 결과를 최대한 활용하는 전략을 취하십시오.

단기 전략 (1~3개월)

- 답변서에 대한 준비서면 작성 및 제출 (증거자료 첨부)
- 예금거래내역서를 증거로 제출하여 자금 횡령 경로 입증
- 박성호 형사사건 진행 상황 모니터링

중기 전략 (3~6개월)

- 채무부존재확인소송 본격 진행
- 신탁사·저축은행 상대 별도 손해배상 소송 검토
- 형사 수사 결과에 따른 추가 고소 검토

장기 전략 (6개월~)

- 형사 유죄 판결 활용한 민사 손해배상 청구
- 부당이득반환청구 소송 진행
- 금감원 민원을 통한 저축은행 행정제재 추진

8. 향후 절차 및 일정

단계	예상 시기	조치 사항
1단계	2026. 04월	준비서면 작성 및 증거자료 보완 제출
2단계	2026. 05월	변론기일 출석 및 증인신청
3단계	2026. 06월	채무부존재확인소송 변론 병행
4단계	2026. 하반기	판결 및 후속 절차 진행

본 보고서는 Minbly AI에 의해 자동 생성된 법률 분석 자료입니다. 법적 조언을 대체하지 않으며, 구체적인 법률 행위 전 반드시 변호사와 상담하시기 바랍니다.