

# 韓國 民間投資事業

## 社會基盤施設 管理運營權

金勇成

Korea's Leading Think Tank





# C O N T E N T S

1. 管理運營權의 意義
2. 管理運營權의 登錄
3. 管理運營權의 法律關係
4. 投資모델(model) 및 實施協約에서의 主要內容
5. 實務상 主要 爭點



# 1. 管理運營權의 意義

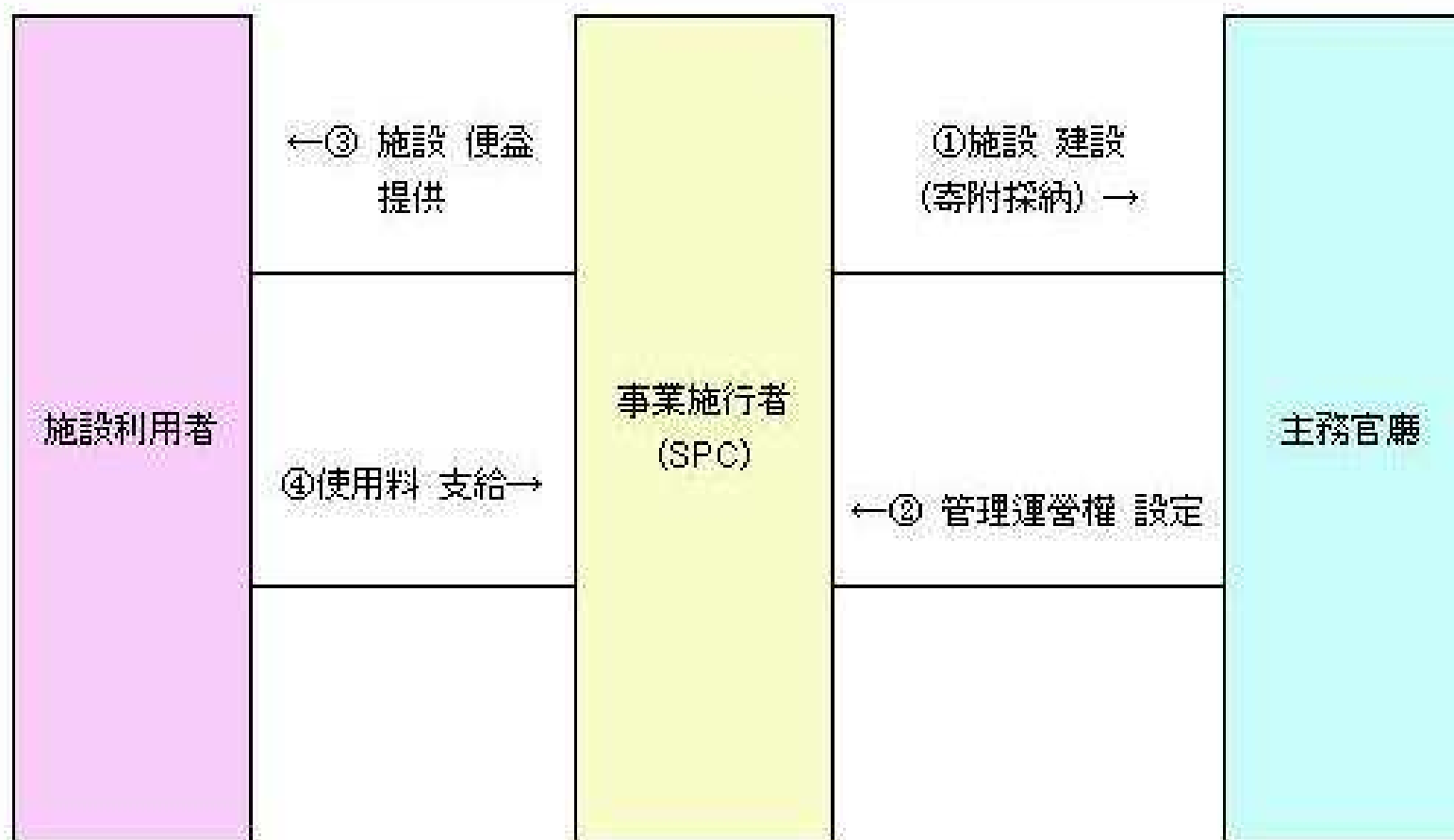
# 1. 管理運營權의 意義

## (1) 社會基盤施設 管理運營權의 概念

- ▣ 特定 方式(BTO 方式 또는 BTL 方式)에 의하여 社會基盤施設事業을 施行한 事業施行者가 施設의 竣工 以後에 主務官廳으로부터 一定 期間 동안 同 施設을 維持·管理하고 施設使用者로부터 使用料를 徵收할 수 있는 權利(民間投資法 第26條 第1項).
- 民間投資法이 提示하는 事業方式(BTO 方式, BTL 方式, BOT 方式, BOO 方式, 其他의 方式) 중 BTO 方式 또는 BTL 方式으로 推進된 社會基盤施設事業의 境遇에만 管理運營權 設定 可能.

# 1. 管理運營權의 意義

## ■ BTO 方式



# 1. 管理運營權의 意義

## ■ BTL 方式



# 1. 管理運營權의 意義

## (2) 立法 沿革

### ■ 民資誘致促進法 制定(1994年) 以前

- 個別 公共施設 關聯 法律(港灣法 등)에서 民間事業者가 投資하여 開發한 施設을 國有로 하는 境遇, 民間事業者에게 施設運營權(使用料 徵收權 包含)을 設定하고 이를 物權으로 取扱하는 規定을 두고 있었음.

### ■ 民資誘致促進法 制定(1994年)

- 管理運營權 導入 : 施設 竣工 後 所有權을 國家에 歸屬시키는 方式(BTO 方式)으로 推進된 施設에 대하여 事業施行者에게 管理運營權 設定 許容.

### ■ 民間投資法 全面改正(1999年) 以後

- 2005年, BTL 方式 導入. BTL 方式으로 推進된 施設에 대하여도 管理運營權 設定 許容.

# 1. 管理運營權의 意義

## (3) 導入 趣旨

▣ 事業施行者의 地位를 強化하고, 圓滑한 資金調達을 支援하기 위하여 管理運營權 制度를 導入한 것으로 理解되고 있음.

- 事業施行者의 地位 強化

- 傳統的으로 韓國法律의 不動產 利用關係에 있어서 債權的 權利인 '賃借權' 외에도 物權的 權利인 '傳貰權'이 存在함.
- 傳貰權者의 法律的 地位는 賃借權者 보다 강한 것으로 評價됨{利用權의 絕對性(對世的 效力), 傳貰保證金 優先辨濟權 등}.
- 法律實務界에서는 民事上 傳貰權 類似制度가 公共施設 利用關係에 導入된 것으로 理解하는 見解 있음.
- 港灣法, 航空法 등 多數의 公共施設 關聯 法律에서 民間事業者의 施設 利用權(使用料 徵收權 包含)을 '物權'으로 規定하고 있음.

# 1. 管理運營權의 意義

- 圓滑한 資金調達 支援
  - 事業施行者는 管理運營權을 債權金融機關에게 擔保로 提供.

# 1. 管理運營權의 意義

## (4) 法的 性格

### ■ 物權(準物權)

- “管理運營權은 이를 物權으로 보고, 民間投資法에 特別한 規定이 있는 境遇를 除外하고는 不動産에 관한 規定을 準用”(民間投資法 第27條 第1項).
- 物權(準物權)으로서의 特徵(債權과 區別)
  - 絶對性
    - ✓ 物權 (準物權) : 모든 者에게 主張 可能(絶對的 效力)
    - ✓ 債權 : 特定人(債務者)에게만 主張 可能(相對的 效力)
  - 公示性
    - ✓ 管理運營權이 設定·變動은 管理運營權 登錄簿에 登錄하여 一般에 公示



## 2. 管理運營權의 登錄

## 2. 管理運營權 登錄

### ■ 設定 登錄

- 事業施行者가 管理運營權을 設定받은 境遇 主務官廳에 登錄하여야 함(民間投資法 第26條 第2項).
  - 主務官廳은 管理運營權 登錄原簿를 두고 管理運營權을 이에 登錄.
    - ✓ 不動産登記簿와 同一하게 表題部 와 甲區 및 乙區로 構成.
    - ✓ 管理運營權의 順位는 登錄의 順序에 따름.
    - ✓ 管理運營權을 目的으로 하는 抵當權의 登錄도 可能.

### ■ 變更 登錄

- 管理運營權 또는 管理運營權을 目的으로 하는 抵當權의 設定·變更·消滅 및 處分의 制限은 主務官廳의 登錄原簿에 登錄하여야 效力이 發生(民間投資法 第28條).



### **3. 管理運營權의 法律關係**

### 3. 管理運營權의 法律關係

#### ▣ 基本的 效力

- 一定 期間 동안 施設을 維持·管理하고 施設使用者로부터 使用料를 徵收할 수 있음.
  - BTO 方式의 境遇 一般 使用者로부터 使用料를 徵收하고, BTL 方式의 境遇 政府로부터 政府支給金を 支給받음.

#### ▣ 管理運營權의 分割·合併·處分

- 事前에 主務官廳의 承認을 받아야 함.
  - 管理運營權에 대한 抵當權 設定도 管理運營權 處분에 該當.
- 事前 承認을 받지 않은 處分行爲는 無效.

### 3. 管理運營權의 法律關係

#### ▣ 管理運營權의 擔保 設定

- 民間投資事業의 資金貸出機關이 貸出 實行 및 管理 目的으로 事業施行者가 資金貸出機關에게 事業의 管理運營權을 目的으로 한 根抵當權을 設定하고자 할 境遇 主務官廳은 이에 協助.
- 主務官廳은 管理運營權 擔保設定 承認 申請 內容이 實施計劃에 서 정한 資金調達計劃 및 實施協約과 相衝함이 없을 境遇 適期에 擔保 設定을 承認.
  - 當該 事業의 根抵當權 設定契約의 條件이 公正去來委員會가 公表한 根抵當權 設定契約書(標準約款)의 基本的인 條件과 의 相衝 與否를 確認하고, 實施協約 및 貸出約定書 등과의 符合與否를 確認(BTL 管理運營 Guideline).

### 3. 管理運營權의 法律關係

- ▣ 主務官廳이 事業施行者 指定을 取消하거나 實施協約을 解止한 境遇 管理運營權의 存續 與否 : 見解 對立되고 있음.
  - 管理運營權 消滅設 : 民間投資法상 管理運營權은 事業施行者 地位가 存續하는 限度 內에서만 存在할 수 있으므로, 事業施行者 地位가 消滅할 境遇 管理運營權도 그 根據를 喪失하여 消滅한다는 見解.
  - 管理運營權 存續設 : 管理運營權은 事業施行者의 地位를 前提로 하지 아니하므로, 管理運營權이 存續한다는 見解.

## 4. 投資모델(model) 및 實施協約에서의 主要 內容

## 4. 投資모델 및 實施協約에서의 主要 內容

### (1) BTO 方式

#### ▣ 使用料(User Fee) 算定

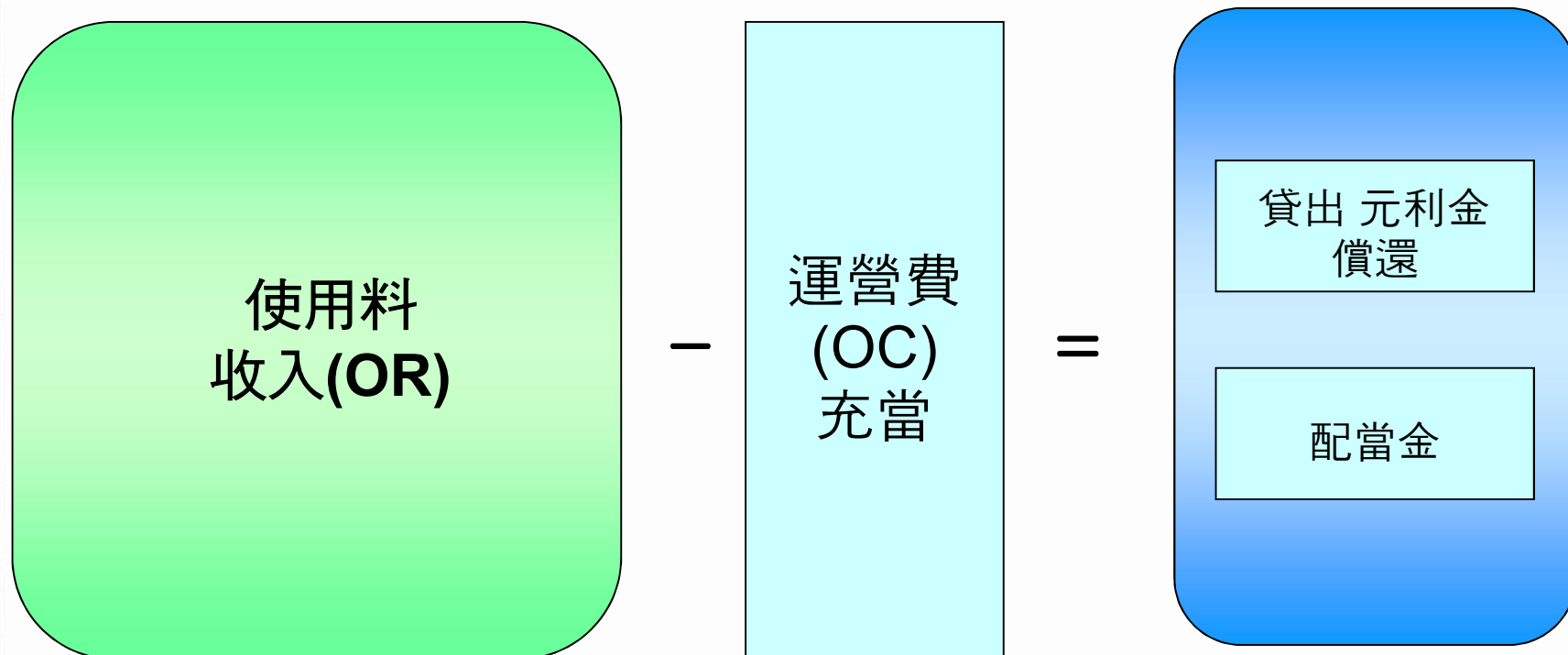
- 事業施行者(Special Purpose Company)가 投資費 回收을 위해 民間投資法에 根據하여 最終 施設利用者에게 附課하는 金錢的 代價.
- 管理運營 開始年度の 最初 使用料는 建設期間 中 消費者 物價變動率 (Consumer Price Change Rates) 反映 등 實施協約에서 定해진 方法에 따라 主務官廳에 申告하여 決定.
- 民間投資事業(BTO 方式)의 使用料는 不變 現金흐름 基準으로 다음 公式에 의해 決定.

$$\sum_{i=0}^n \frac{CC_i}{(1+r)^i} = \sum_{i=n+1}^N \frac{OR_i - OC_i}{(1+r)^i} + \sum_{i=n+1}^N \frac{ANR_i}{(1+r)^i}$$

- n/N: 施設의 竣工時點/ 管理運營權 設定期間의 終了時點
- CC<sub>i</sub>: 施設의 竣工을 위해 매년도 投入되는 費用(단, 政府支援金 除外)
- OR<sub>i</sub>: 每年度 運營收入
- OC<sub>i</sub>: 每年度 運營費用(단, 法人稅 除外)
- ANR<sub>i</sub>: 附帶事業으로 인한 每年度 稅前純利益
- r: 事業의 稅前 實質收益率(IRR)

## 4. 投資모델 및 實施協約에서의 主要內容

### ■ 使用料收入의 資金運用構造



## 4. 投資모델 및 實施協約에서의 主要內容

### ▣ 標準實施協約의 管理運營權 規定

- 事業施行者는 實施協約에 根據하여 事業期間 동안 BTO 事業施設을 利用하는 利用者로부터 使用료를 받을 排他的 權利를 確保.
- 交通施設(예시, 道路)의 境遇, 事業施行者는 有料道路法에 의한 使用料의 減免對象車輛에 대하여는 有料道路法 規定에 의한 減免比率를 適用.
- BTO 事業施設에 대한 無料 利用이나 不法的 使用에 대해 拒否 또는 有料道路法이 정한 制裁措置 등의 祭盤 權利를 事業施行者가 行使할 수 있도록 主務官廳이 支援.
- 當該 事業에 附屬施設의 運營이 包含된 境遇, 事業施行者는 實施協約에 根據하여 事業施行者 자신의 責任과 費用으로 附屬施設을 維持管理 및 運營.

## 4. 投資모델 및 實施協約에서의 主要內容

### (2) BTL 방식

#### ▣ 政府支給金(施設賃貸料+運營費用) 算定

- 施設賃貸料 : 民間이 投入한 施設投資費에 대한 報償分으로서 事業施行自가 投入한 總民間投資費에 收益率이 反映된 投資元利金を 賃貸期間 중에 每年 分割하여 支給하는 構造로 算定.

$$\text{施設賃貸料} = \text{總民間投資費} \times \text{收益率} / 1 - (1 + \text{收益率})^{-(\text{賃貸期間})}$$

- 總民間投資費(總民間事業費+物價變動分+建設利子) 중에서 物價變動分을 實施協約 締結 以後 竣工時 實際 物價變動率(建設投資 GDP Deflator 指數變動率)로 精算.
- 運營費用 : 民間이 維持·補修 등 施設管理를 擔當하면서 支出한 費用에 대한 保全分 → 實際 物價變動率(消費者 物價變動率, Consumer Price Change Rates)을 反映하여 支給.

## 4. 投資모델 및 實施協約에서의 主要內容

### ▣ 標準實施協約의 管理運營權 規定

- 事業施行者는 實施協約에 根據하여 運營期間 동안 BTL 事業施設을 主務官廳에게 賃貸함과 同時에 事業施設을 適切하게 維持管理 및 運營하며 具體的인 義務事項은 實施協約 附錄 成果要求水準書를 遵守.
- 事業施行者는 實施協約에 根據하여 主務官廳으로부터 事業施設의 運營費用을 受領.
- BTL 事業施設의 賃貸借契約은 實施協約에 根據하여 管理運營權 設定期間을 賃貸借 存續期間으로 하여 事業施行者가 主務官廳에게 當該 事業施設을 使用하게 하고, 主務官廳이 이에 대해 賃貸料를 支給.
- 實施協約이 締結됨으로써 BTL 事業施設의 賃貸借契約이 同時에 締結된 것으로 看做, 管理運營權 設定期間의 開始日이 賃貸借 存續期間 開始日.
- 主務官廳은 事業施行者로부터 賃借한 事業施設을 固有目的을 위해 使用하며, 具體的인 使用範圍는 實施協約 成果要求水準書에 規定.



## 5. 實務上 主要 爭點

## 5. 實務상 主要 爭點

### (1) 管理運營權의 一部 讓渡(釜山 新港灣 Case)

#### ▣ 개요

- 政府는 釜山 新港灣 株式會社(PNC ; Pusan Newport Corporation)을 釜山 新港灣(9船席) BTO 民間投資事業의 事業施行者 로 指定하고, 實施協約을 締結함.
- PNC가 施設을 竣工하였으나, 財政上의 困難을 解消하기 위하여 事業의 一部(3 船席)에 대한 管理運營權을 釜山港灣公社(BPA ; Busan Port Authority)에 賣却하기로 함.
- 政府는 PNC의 賣却計劃을 承認함.

## 5. 實務상 主要 爭點

### ▣ 爭點

- 全體 事業(9 船席) 중 一部(3 船席)에 대한 管理運營權을 賣却할 수 있는지 與否.
- 事業施行者의 地位와 分離하여 管理運營權만을 賣却할 수 있는지 與否.

### ▣ 政府의 立場

- 事業 中 一部에 대한 管理運營權 賣却 可能.
- 事業施行者의 地位와 分離하여 管理運營權만 賣却 可能.

## 5. 實務상 主要 爭點

### (2) 管理運營權에 대한 抵當權 設定時 被擔保債務의 範圍

#### ▣ 爭點

- 民間投資事業 事業施行者가 貸主團과 管理運營權에 대한 抵當權 設定 契約을 締結할 때, 實施協約에서 정한 借入豫定額을 超過하여 被擔保 債務의 範圍를 決定할 可能性이 存在함.

#### ▣ (類似 事例) 仁川空港鐵道 民間投資事業 Case

- 政府는 仁川空港鐵道 BTO 民間投資事業을 1段階, 2段階로 分離하여 推進(1段階 區間 : 2007年 竣工, 2段階 區間 : 2010年 竣工).
- 事業施行者는 2007年 1段階 區間 竣工時, 1段階 區間 施設의 管理運營權에 대한 抵當權을 貸主團에 設定하면서 2段階 區間까지 包含한 全體 貸出額을 被擔保 債務額으로 하여 政府에 事前承認 申請.
- 政府는 管理運營權에 대한 抵當權의 被擔保 債務가 過度하다는 理由로 事業施行者의 申請에 대한 承認을 保留.

## 5. 實務상 主要 爭點

### (3) 管理運營權 登錄 遲滯(BTL 方式)

- ▣ 原則적으로 管理運營權 設定 開始 전일까지 發生하는 建設利子에 대해서는 賃貸料 算定·支給時 總民間投資費에 反映.
- ▣ 例外的으로 管理運營權 設定·登錄이 通常 所要期間보다 遲滯時, 遲滯 原因 發生의 歸責事由에 따라 處理(BTL 管理運營 guideline).
  - 遲滯의 歸責 判斷은 實施協約 양 當事者 간의 協議節次로 決定.
  - 主務官廳의 歸責事由로 通常 所要期間보다 遲滯時, 管理運營權 開始 전일까지 發生하는 建設利子 反映.
  - 事業施行者의 歸責事由로 通常 所要期間보다 遲滯時, 管理運營權 開始 전일까지 發生하는 建設利子 未反映 .
  - 不可抗力 事由로 通常 所要期間보다 遲滯時, 遲滯로 인한 追加 所要期間에 대한 建設利子の 80%~90%를 反映 .

Thank you very much.