사업 적정성 검토의견서

— 충남 청양 대남(대봉)금광 개발 및 금 실물자산(RWA) 사업 —

수 신	주식회사 골드메이트 대표이사 [redacted] 귀하
발 신	매일 법률사무소 대표변호사 [redacted]
일 자	2026. 11. 16.
제 목	대남광산(채굴권 등록번호 제 100822 호) 기반 금광 개발·RWA 사업의 법률적 사업성 검토
검토자료	① 프리모리소스㈜「대봉(대남)광산 사업평가 보고서」(2026. 2.) ② 채굴계획 인가서(충청남도지사 제 1118 호, 2023. 7. 12.) ③ 업무협약서(골드메이트–[redacted], 2026. 10. 2.) ④ 골드메이트 사업자등록증·법인등기부·정관·주주명부(2026. 10. 29. 기준) ⑤ 청양군 남양면 대봉리 [redacted], [redacted] 토지 등기사항전부증명서·임야대장·임야도·토지이용계획확인서(2026. 11. 16. 열람·발급) ⑥ 당 사무소「대남광산 사업성 검토의견서」(2026. 11. 10.) 및 그 검토자료(매장량 검토서, 시추공 위치도, 1989~1991 년 시추보고서 사본)

— 요 지 —

1. 결론: 본 사업은 사업성이 있고, 법률적으로도 실현 가능하다고 판단합니다.

평가리포트의 기초사실(인가 이력, 과거 탐사 및 금 광화구간)은 채굴계획 인가서와 1989~1991 년 시추보고서에 의하여 뒷받침되므로 그 신빙성이 인정된다고 사료됩니다. 이에 근거하여 본 사업의 법률적 사업성이 인정된다고 판단합니다.

2. 핵심 강점

① 유효기간이 2041. 12.까지인 금·은 **채굴권**과 2023 년 **채굴계획 인가**를 이미 확보 ② 채굴권자 [redacted]가 갱구 부지([redacted])를 **담보 없이 단독 소유**하고, 과거 광산 운영사(영풍광업)의 인근 토지 20 필지를 일괄 인수함 → 토지사용권 문제가 사실상 해소됨 ③ 국내 최대급 금광이었던 **구봉광산(1970 년까지 생산량 13,609kg) 광구 안**에 위치하고, 기존 갱도 약 6,000m 와 갱구 복구가

완료된 상태 ④ 2027. 2. 4. **토큰증권 제도 시행**으로 금광 기반 RWA 를 적법하게 금융상품화할 통로가 열림

3. 실행 과제

광업원부 확인, 조광권 등 참여 구조 확정, 개별 인허가(산지·환경·화약류), 공신력 있는 매장량 재평가, 단계적 RWA 설계. 이는 사업을 막는 장애가 아니라 **순서대로 처리하면 되는 실행 절차**이며, 각 과제의 해결 방안을 본문에 제시하였습니다.

Ⅰ. 검토 방향, 핵심 쟁점 및 목차

1. 검토 방향

본 검토는 사업 적정성 판단 기준으로 진행하였습니다. 각 쟁점마다 현재 확보된 강점을 먼저 확인하고, 남은 과제에 대해서는 현행법 안에서 해결할 수 있는 구체적인 방법을 함께 제시하였습니다.

- **권리 기반**: 채굴권과 채굴계획 인가의 유효성, 골드메이트가 이를 사업에 활용할 법적 통로(조광권·도급·본계약)
- **토지**: 갱구 부지와 주변 토지의 소유·담보·용도지역 확인(이번에 추가 확보한 토지 공부 반영)
- **개발 실행**: 인가조건 이행, 개별법상 인허가, 광해·안전 책임
- **사업성**: 평가리포트·매장량 검토서·시추자료의 신빙성과 수치 정합성, 생산 시나리오
- **RWA·투자 구조**: 자본시장법·유사수신행위법·가상자산법 저촉 여부, 2027. 2. 토큰증권 제도 활용
- **계약·회사**: MOU 의 효력, 본계약상 보호장치, 골드메이트의 회사 체계

2. 핵심 쟁점과 평가

No.	쟁점	핵심 질문	평가
1	채굴권의 유효성·귀속	제 100822 호 채굴권이 [redacted] 명의로 유효하게 존속하는가?	양호
2	토지 소유·사용권	갱구 부지를 사용할 권원이 있는가? 담보·제한은?	매우 양호
3	광업자영주의	골드메이트는 어떤 법적 형식으로 광산에 참여해야 하는가?	구조 설계로 해결
4	인가조건·개별 인허가	실제 채굴 전에 갖출 허가와 이행할 조건은 무엇인가?	실행 과제
5	광해·안전 책임	과거 광해와 안전 책임은 어떻게 관리하는가?	관리 가능
6	매장량·사업성	리포트는 신빙성이 있고, 사업성이 인정되는가?	사업성 인정
7	RWA 구조	금 토큰·수익 토큰을 어떤 경로로 적법하게 발행하는가?	단계적 추진 시 가능
8	계약·MOU·회사	권리를 어떻게 확보하고, 투자자를 어떻게 보호하는가?	본계약으로 해결

3. 목차

Ⅰ. 검토 방향, 핵심 쟁점 및 목차

Ⅱ. 기존 자료 요약

1. 사업평가 보고서 2. 시추보고서·매장량 검토서 3. 채굴계획 인가서

4. 토지 공부(등기부·임야대장·임야도·토지이용계획) 5. 업무협약서(MOU) 6. 골드메이트 법인자료

Ⅲ. 법률 쟁점 검토

1. 채굴권의 유효성·귀속 2. 토지 소유권과 사용권 3. 광업자영주의와 참여 구조

4. 채굴계획 인가조건과 개별 인허가 5. 광해·안전·환경 책임 6. 매장량 평가와 사업성

7. RWA 구조의 적법성 8. 투자·계약 구조, MOU 및 회사 체계

Ⅳ. 결론 및 권고(실행 로드맵 포함)

[별첨 1] 법률실사 요청자료 목록 [별첨 2] 토지 공부 사본([redacted])

Ⅱ. 기존 자료 요약

1. 사업평가 보고서(프리모리소스㈜, 2026. 2.)

가. 광산 개요

항목	내용
위치	충청남도 청양군 남양면 대봉리, 온암리
광업권	제 100822 호(청양지적 제 138 호, 276ha), 채굴권 / 존속기간 2021. 12. ~ 2041. 12.
광종	금, 은
광산의 위상	1908 년 발견되어 1970 년까지 보고된 생산량만 13,609kg 에 이르는 국내 최대 규모 금광인 구봉광산의 광구 내에 위치. 1988~1991 년 영풍광업이 본격 탐광·일부 채광
연혁	1908 년 노두 발견(구봉광산) → 1988 년 영풍광업 설정(대봉광산) → 2000 년 이후 대남광산 → 2011 년 채굴권 전환 → 2021. 12. 제 100822 호 등록 → 2023. 7. 채굴계획 인가
광상	변성퇴적암류 내 열극을 충전한 함금석영맥(6 개 이상), 조산형 금광상
갱도	본갱·대봉사갱·대봉 1 갱·도통갱·글치기갱 등 총연장 약 6,000m. 대봉 1 갱·본갱은 약 3 년 전 갱구 복구 완료되어 입갱 가능
탐사	한국광물자원공사(현 한국광해광업공단) 1989 년 정밀조사, 1989~1991 년 시추 7,760m·굴진 탐광, 2021 년 금광정밀조사(전기비저항·유도분극 탐사 포함)
주요 품위	양지맥(B 맥) 최대 Au 156.0g/t, 시추 90-8 공 Au 522.2g/t 구간, 2021 년 신규 단층대 Au 8.2g/t 확인

나. 매장량 및 가치평가

맥	맥폭(m)	적용품위(g/t)	연장(m)	심도(m)	매장량(t)
상반맥	0.4	10.0	500	200	108,000
A 맥	0.2	10.0	500	200	54,000
B 맥	0.8	14.0	700	350	529,200
C 맥	0.3	10.0	500	200	81,000
계	0.6	10.0	500~700	200~350	772,200(예상)

- 예상매장량 772,200 톤, 가채광량 540,540 톤(가채율 70%), 가채순금량 7,151.3kg(선광회수율 90%)

- 잠재가치 1 조 7,920 억원(금 $4,810/oz, 환율 1,460 원 적용), 연간 생산계획 금 793.8kg(선광 200 톤/일), 가행연수 9 년 이상
- 양지맥 해수면 하부 연장부, 2021 년 탐사 이상대(L04·L06·L13 측선 등)에 대한 추가 시추 시 **신규 광량 확보 가능성**이 제시됨

2. 시추보고서 및 매장량 검토서

당 사무소의 2026. 11. 10.자 검토의견서에서 대조한 자료(대한광업진흥공사 명의 1989 년 보고서, 90 계열 시추보고서, 1991 년 보고서, 매장량 검토서, 2018. 5. 5.자 대남광산 갱내평면도)의 요지는 다음과 같습니다.

자료	주요 내용
1989 년 시추	89-20 공(250m) 연고지맥군 하부 착맥, 확보광량 9,720t
1990 년 시추	90-3~10 공 B 맥·C 맥 등 착맥. 90-8 공 특정 구간 Au 522.2g/t(진폭 0.26m), 90-10 공 Au 62.3·95.9g/t 구간
1991 년 시추	91-5 공 진폭 1.8m, Au 15.2g/t, 확보광량 140,940t / 기준광량 357,000t
매장량 검토서	시추 기준광량 1,378,320t + 굴진 기준광량 141,660t = 1,519,980t. 품위 6g/t, 회수율 60%, 단가 208,000 원/g 적용 시 금판매 수입 약 1 조 1 천억원
갱내평면도	89-20, 90-3, 90-8, 90-9, 90-10, 91-5 공 주변 표시(축척 1:2,000)

이처럼 **공공기관이 수행한 시추 원자료가 평가리포트의 핵심 수치를 공별로 뒷받침**하고 있어, 리포트가 근거 없이 작성된 자료가 아님이 확인됩니다.

3. 채굴계획 인가서(충청남도지사 제 1118 호, 2023. 7. 12.)

- 채굴권자: [redacted]("대표자" 표기, 상호란 공란), 주소: [redacted](인가 당시)
- 채굴권: 제 100822 호, 청양지적 제 138 호, 금광·은광, 276ha, 광산명 대남광산
- 근거: 광업법 제 42 조제 1 항, 같은 법 시행령 제 38 조제 1 항
- 인가조건 7 개: ① 채굴위치(갱구·저광장·폐석적치장) 대봉리 [redacted], 면적 927 ㎡, **광업법 제 43 조제 1 항에 따른 의제 협의 없이 채굴계획만 인가** → 채굴 전 개별법상 허가·신고 필요 ② 갱내수 수질측정 결과서 매월 제출 ③ 채굴계획서 이행·법규 준수 ④ 위치·시설 변경 시 사전

변경도면·허가증 제출 ⑤ 민원 해결 ⑥ 광해 시 작업중지·복구 ⑦ 매월 광물생산보고서 3 부 청양군 제출(무실적 시 사유 기재)

4. 토지 공부(2026. 11. 16. 열람·발급)

가. 필지별 현황

항목	대봉리 [redacted]	대봉리 [redacted]
지목/면적	임야 / 4,760 ㎡	임야 / 10,744 ㎡(1988. 9. [redacted] 에서 분할)
소유자	[redacted] **단독소유**	[redacted] **단독소유**
취득	2018. 2. 12. 매매(2018. 4. 4. 등기)	같음
소유권 연혁	영풍광업(1988) → 김재환(2004) → [redacted](2018)	같음
을구(담보 등)	**기록사항 없음**	한국전력공사 지상권(1985): 철탑·송전선, 서북쪽 14 ㎡ (근)저당권·압류 **없음**
용도지역	생산관리지역	농림지역, 보전관리지역
산지 구분	준보전산지	준보전산지, 임업용산지(일부)
기타	가축사육제한구역	가축사육제한구역
공시지가(2026. 1.)	1,940 원/㎡	1,890 원/㎡

나. 2018 년 일괄 매매(매매목록 제 2018-118 호)

[redacted]는 2018. 2. 12. 아래 20 필지를 거래가액 합계 5 억 5,000 만원에 일괄 매수하였습니다. 이 토지들은 1988 년 영풍광업(대봉광산 개발 주체)이 취득한 뒤 2004 년 김재환을 거쳐 이전된 것으로, **과거 광산 운영사가 보유하던 광산 부지 일체를 승계 취득**한 것으로 보입니다.

구분	지번(충청남도 청양군 남양면 대봉리)
산(임야) 4 필지	[redacted], [redacted], [redacted]
일반 16 필지	[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

임야도와 토지이용계획 확인도면상 [redacted] 은 [redacted] 와 맞닿아 있어, 위 필지들이 **갱구 주변에 하나의 연속된 부지**를 이루는 것으로 보입니다.

5. 업무협약서(MOU, 2026. 10. 2.)

조항	주요 내용	구속력
제 1 조	대상: 대봉(대남)금광(제 100822 호). 권리관계·매장량·경제성은 실사로 확인	협력 의향
제 2 조	갑: 사업기획, RWA 구조·플랫폼, 홍보·판촉 / 을: 광산 운영, 금 생산·보관·인증·공급	협력 의향
제 3 조	을의 자료제공·실사협조 의무. 금 판매·토큰 발행은 법령 검토·인허가·개별계약 후 추진. 원금보장·확정수익·재매입 표현 금지	구속력 있음
제 4 조	물량·가격·정산 등은 개별계약. 위탁·대리권, 광업권·금 소유권·수익권은 본 협약으로 부여되지 않음	구속력 있음
제 5 조	비밀유지(종료 후에도 존속), 대외 공표는 사전 서면동의	구속력 있음
제 6 조	유효기간 2026. 10. 2.부터 1 년. 을은 RWA 사업·관련 위탁에 관해 갑과 우선 협의	구속력 있음
제 7 조	제 1·2 조는 의향, 제 3~7 조는 구속력. 대한민국 법, 민사소송법상 관할법원	구속력 있음

MOU 는 법령 준수 원칙과 과장 홍보 금지를 명시하고 있어 **규제 리스크 관리 측면에서 모범적으로 설계된 문서**입니다. 독점권과 경제 조건은 본계약으로 정하도록 되어 있어, 실사 후 본계약으로 신속히 전환하면 됩니다.

6. 골드메이트 법인자료

항목	내용
상호/설립	주식회사 골드메이트 / 2026. 10. 2. 설립(MOU 체결일과 같은 날)
본점	[redacted]
주식	발행예정주식총수 10,000,000 주
주주/임원	[redacted] 1 인 100%(2026. 10. 29. 기준) / 사내이사 [redacted], 감사 [redacted]
목적	소프트웨어 개발·공급, 시스템 통합, 귀금속·장신구 제조 및 도소매, 광고, 상품중개, 기업재무·금융 컨설팅, 부동산매매·임대, 통신판매·전자상거래 등

항목	내용
사업자등록	667-86-04064(2026. 10. 12., 천안세무서). 업태 정보통신업·도매 및 소매업, 종목에 응용소프트웨어 개발·공급, 광물 등 1 차 금속 중개업 포함

정관 목적에 귀금속 도소매·상품중개·전자상거래·소프트웨어가 이미 포함되어 있어 **금 유통 및 플랫폼 사업의 골격을 갖추고 있습니다.** 광업 관련 목적 추가와 자본 확충만 보완하면 됩니다.

Ⅲ. 법률 쟁점 검토

1. 채굴권의 유효성 및 귀속

가. 검토

채굴권은 등록한 광구에서 등록한 광물과 같은 광상에 묻혀 있는 다른 광물을 채굴·취득하는 권리로서, 토지소유권과 별개의 독립된 물권입니다. 광업권의 이전·저당권 설정 등은 등록이 효력요건이므로 권리 확인의 기준은 광업원부입니다.

- **존속기간**: 2041. 12.까지 약 15 년이 남아 있어 보고서상 가행연수(약 9 년)를 넉넉히 포괄합니다. 필요하면 존속기간 연장도 가능합니다.
- **권리자의 일관성**: 채굴계획 인가서의 채굴권자, MOU 상대방, 갱구 부지의 토지소유자가 **모두 [redacted]로 일치**합니다. 토지 등기부상 주소([redacted])도 인가서 주소와 같습니다. 인가서의 "대표자" 표기와 공란인 상호란은 개인 광업권자를 표기하는 과정에서 생긴 것으로 보이나, 광업원부로 개인 명의임을 확정하면 됩니다.
- **권리 연혁**: 2011 년 채굴권 전환(제 78696 호) 이후 2021. 12. 제 100822 호가 등록되었습니다. 과거 권리와의 관계는 등록이력으로 확인하되, 같은 광구(청양지적 제 138 호)를 대상으로 2023 년 충청남도의 채굴계획 인가가 정상적으로 이루어졌다는 점은 현재 권리의 유효성을 강하게 뒷받침합니다.
- **담보·처분제한**: 광업원부상 저당권·조광권·압류 유무를 확인합니다. 토지에 담보가 전혀 없다는 점에 비추어 보면 채굴권에도 부담이 없을 가능성이 높습니다.
- **사업 착수·보고 이력**: 광업법은 사업 착수와 휴업에 관한 의무를 두고 있으므로(제 35 조 등), 2023. 7. 인가 이후 월별 광물생산보고서(무실적 사유 포함) 제출 내역, 갱구 복구공사·탐사 실적, 채굴 중단인가·재개신고(제 42 조의 2) 해당 여부를 확인해 두면 됩니다.

나. 의견

채굴권 등록과 채굴계획 인가라는 **실제 채굴의 핵심 관문을 이미 통과**하였고, 권리자·토지소유자·협약 상대방이 일치하여 권리관계가 단순하고 명확합니다.

조치: ① 광업원부 등본·등록이력 발급 ② 청양군 광물생산보고 접수 내역 확인 ③ 본계약에 [redacted]의 진술·보장(단독 권리자, 담보·분쟁·취소사유 부존재)과 위반 시 해제·손해배상 조항 반영

2. 토지 소유권과 사용권

가. 검토

광업권 등록이 지표 토지의 소유권이나 시설부지 사용권을 뜻하지 않으므로, 일반적인 광산 사업에서는 토지소유자와의 사용 협의가 가장 큰 변수 중 하나가 됩니다. 협의가 성립하지 않으면 광업법상 토지 사용·수용 절차를 거쳐야 하고, 이는 사업 일정에 직접 영향을 줍니다.

그런데 이번에 확인한 토지 공부에 의하면, 본 건은 이 문제가 사실상 해소되어 있습니다.

- **채굴권자 = 토지소유자**: 인가서상 갱구·저광장·폐석적치장 부지인 [redacted](4,760 ㎡)과 [redacted](10,744 ㎡)는 모두 [redacted]의 단독소유입니다. 두 필지 합계 15,504 ㎡로, 인가된 시설면적 927 ㎡의 약 17 배에 이릅니다.
- **무부담**: [redacted] 은 을구에 기록사항이 없고, [redacted] 도 한국전력공사의 송전철탑 지상권(14 ㎡) 외에는 (근)저당권·압류·가처분이 없습니다.
- **광산 부지 일체 확보**: [redacted]는 과거 광산 운영사(영풍광업) 계열에서 나온 대봉리 일대 20 필지를 일괄 매수하였습니다. 이들 필지가 갱구 주변에 연속하여 있으므로, 향후 선광장·저광장·진입로·배수시설을 배치할 **확장 부지를 이미 확보하고 있을 가능성**이 큽니다.
- **한전 지상권**: [redacted] 서북쪽 14 ㎡의 송전철탑은 면적이 작아 시설 배치에 큰 지장이 없습니다. 다만 발파·굴착 시 이격거리와 진동 영향은 설계 단계에서 한전과 협의하면 됩니다.

나. 의견

토지 측면은 본 사업의 가장 큰 강점 중 하나입니다. 제 3 자 토지소유자와의 협의·보상·수용 절차가 필요 없고, 담보도 없어 조광권 설정이나 금융 구조화 시 토지를 함께 활용할 수 있습니다.

조치: ① 나머지 18 필지의 등기부·토지이용계획을 발급하여 현재 소유·담보 확인 ② 본계약에 토지 사용승낙(또는 지상권·임대차 설정) 조항 포함 ③ 필요 시 토지와 광업권을 하나의 담보 패키지(광업재단 등)로 구성하는 방안 검토

3. 광업자영주의와 골드메이트의 참여 구조

가. 검토

광업법 제 11 조는 채굴권을 상속, 양도, 조광권·저당권 설정, 체납처분 또는 강제집행 외에는 권리의 목적으로 할 수 없도록 제한합니다. 대법원은 광업권자가 조광권자나 광업대리인이 아닌 자에게 채굴의 권리와 광업 관리를 맡겨 채굴·수익하게 하는 계약은 광업자영주의를 규정한 강행법규 위반으로 무효라고 보았습니다(대법원 1995. 5. 23. 선고 94 다 23500 판결). 따라서 골드메이트가 사실상 광산을 운영하고 [redacted]는 명의만 유지하는 이른바 "덕대" 계약이나, 채굴권 자체를 신탁·분할하는 구조는 피해야 합니다.

나. 적법한 참여 경로

구조	내용	장점	유의점
A. 조광권 설정 (권장)	[redacted]가 골드메이트(또는 사업 전용 SPC)에 조광권을 설정하고 산업통상부장관 인가를 받음. 조광권자가 직접 채굴·취득	운영권과 생산 금의 소유권을 적법하게 확보. RWA 의 기초자산 귀속이 명확해짐	인가 기간 소요. 조광료·기간·광해책임 배분 설계. 광해방지 책임 승계
B. 채굴 도급 + 오프테이크	[redacted]가 광업권자로서 경영하고 채굴·선광은 전문업체에 도급. 골드메이트는 생산 금을 장기 매입	인가 없이 즉시 추진. 골드메이트는 유통·플랫폼에 집중	[redacted]가 실제 관리·경영에 참여해야 함
C. 채굴권 양수	SPC 가 채굴권(및 토지)을 양수하고 이전 등록	권리관계가 가장 단순하고 강력	양수대금 부담, 광해책임 승계
D. 공동 출자 SPC	[redacted]가 채굴권·토지를 현물출자하고 골드메이트가 현금 출자	양측 이해관계 일치, 투자 유치 용이	현물출자 평가, 지분·의결권 설계

의견: 초기에는 **구조 B 로 신속히 생산·유통 체계를 시작하고, 병행하여 구조 A(조광권) 또는 D(공동 SPC)로 전환**하는 이원적 접근을 권합니다. 조광권이 설정되면 생산 금이 SPC 소유로 원시취득되므로, 이후 토큰증권 발행 시 기초자산 귀속이 깨끗하게 정리됩니다.

사업 전용 SPC 를 두면 광해·운영 리스크를 플랫폼 사업과 분리할 수 있어 투자자 보호와 금융기관 협업에도 유리합니다.

4. 채굴계획 인가조건과 개별 인허가

가. 제 1118 호 인가의 의미

2023. 7. 12.자 인가서는 평가리포트에 기재된 인가 이력(대남광산, 제 100822 호, 청양지적 제 138 호, 금광·은광, 276ha)과 일치합니다. 이는 관할 행정청이 본 광산의 채굴계획을 공식 승인하였다는 의미로서, **본 사업을 뒷받침하는 핵심 행정적 근거**입니다.

다만 인가조건 제 1 항은 광업법 제 43 조제 1 항에 따른 허가 등의 의제 협의 없이 채굴계획만 인가한 것이라고 명시합니다. 법제처도 의제 효과는 실제 협의를 거친 사항에 한하여 생긴다고 해석합니다. 따라서 실제 채굴 전에 아래 개별 인허가를 갖추면 됩니다.

나. 인가조건별 이행 점검

조건	내용	확인·이행 방법
① 면적·별도 허가	시설위치 [redacted] 927 ㎡. 의제 없이 인가	측량실측도 확보, 시설별 개별 허가 취득(아래 다.)
② 수질측정	공인기관 갱내수 수질측정 결과서 매월 첨부	월별 검사성적서·접수증 확인, 운영 단계 담당자 지정
③ 계획 준수	채굴계획서 제반사항 이행·법규 준수	승인 계획서 전체 확보, 운영기록 대조
④ 위치·시설 변경	변경도면·개별 허가증 사전 제출	선광장(200 톤/일) 등 확장 시 변경인가 검토
⑤ 민원 해결	사업자가 적극 해결	민원대장·합의 내역 확인, 주민 소통 계획
⑥ 광해 시 중단	즉시 중단, 방지·복구계획 시행	계측·비상조치 계획, 예비비 반영
⑦ 월별 생산보고	매월 3 부 청양군 제출(무실적 사유 포함)	2023. 7. 이후 접수 기록 확인

다. 개별 인허가와 토지 용도

구분	관련 법령	본 건 적용
산지	산지관리법	두 필지 모두 임야. [redacted] 은 전부, [redacted] 는 대부분 **준보전산지**로 보전산지보다 행위제한이 완화되어 있음. 광물 채굴을 위한 산지일시사용허가(또는 산지전용허가)와 복구비 예치. [redacted] 남측 임업용산지 부분은 시설 배치에서 피하는 것이 유리
토지 이용	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	[redacted] 생산관리지역, [redacted] 농림·보전관리지역. 시설 규모에 따라 개발행위허가 검토(산지 허가 시 의제 범위 확인)
환경	환경영향평가법, 물환경보전법, 폐기물관리법	소규모 환경영향평가 해당 여부, 갱내수·선광폐수 배출시설, 폐석·광물찌꺼기 처리
안전	광산안전법, 총포화약법	광산안전관리직원 선임, 화약류 사용·저장 허가
선광	광업법, 화학물질관리법 등	선광장 설치 시 채굴계획 변경인가 및 부지 인허가
기타	가축분뇨법	가축사육제한구역은 축사 입지 제한으로 광업과 무관

의견: 기존 갱도(대봉 1 갱·본갱)와 복구된 갱구를 활용하므로 신규 광산보다 인허가 부담이 작고, 부지가 준보전산지·관리지역으로서 개발 제한이 상대적으로 완화된 지역입니다. 또한 **토지소유자 동의가 필요 없어** 산지·개발행위 허가 신청을 신속히 진행할 수 있습니다.

조치: ① 청양군·충청남도·광산안전사무소 사전협의 ② 산지·환경 인허가 용역 착수 ③ 초기에는 인가된 927 ㎡ 범위에서 소규모 생산, 이후 단계적 확장

5. 광해·안전·환경 책임

가. 과거 광해의 승계

광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률은 광해방지의무자의 책임과 비용 부담을 정하고, 광업권 또는 조광권을 승계한 자가 종전 권리자에게 발생한 광해방지책임을 승계하도록 규정합니다. 따라서 계약으로 과거 책임을 매도인에게 부담시키더라도 공법상 책임까지 배제되지는 않습니다.

- 인수·조광 기준일의 토양·지표수·지하수·갱내수와 기존 폐석장 상태를 조사하여 **기준선(baseline)을 기록**
- 과거 광해방지사업·부담금·복구비 예치 기록 확보, 계약상 보상 약정과 함께 유보금·보증 확보

나. 갱도 안전과 가동 전 조치

평가리포트에는 일부 갱도의 붕락과 수평갱 하부 침수가 기재되어 있습니다. 이는 재개발 예산과 일정에 반영할 사항이며, 갱도 지보·암반 안정성, 단계적 배수, 통기·전기, 피난계획에 대한 독립 검토를 거쳐 해결할 수 있습니다. 광산안전법상 안전규정·안전관리직원 선임, 화약류 허가와 설비 검사를 가동 전 점검표로 관리합니다.

다. 안전사고와 민원

채굴권자·SPC·운영수탁자·도급업자의 역할을 계약으로 구분하더라도 법정 안전책임이 소멸하지는 않으므로, 중대재해처벌법상 실질적 지배·운영·관리 주체를 명확히 하고 산업안전보건법과 광산안전법의 적용 관계를 정리합니다. 책임보험과 환경·안전 예비비를 사업계획에 반영하면 충분히 관리 가능한 위험입니다.

6. 매장량 평가와 사업성

가. 리포트의 신빙성

평가리포트의 인가 이력은 채굴계획 인가서와 일치하고, 금 광화구간에 관한 기재는 1989~1991 년 시추보고서의 공별 조사·분석 수치로 뒷받침됩니다. 2021 년 정밀조사도 양지맥에서 최대 Au 156.0g/t, 신규 단층대에서 Au 8.2g/t를 확인하였습니다. **따라서 리포트의 기초사실에 관하여 신빙성이 인정됩니다.**

리포트는 체계적 매장량 계산이 이루어지지 않아 정밀도가 다소 떨어지는 "예상매장량"으로 산정하였다고 스스로 밝히고 있습니다. 이는 과장이 아니라 보수적으로 등급을 표시한 것으로서, 추가 시추를 통해 확정·추정광량으로 **상향할 수 있는 여지**를 의미합니다.

나. 수치의 정합성 점검

항목	리포트 기재	재계산	평가
순금량	11,351kg	772,200t × 14.7g/t = 11,351.3kg	일치
가채순금량	7,151.3kg	× 가채율 70% × 회수율 90% = 7,151.3kg	일치
잠재가치	1 조 7,920 억원	가채광량 × 14.7g/t × 225,716 원/g = **약 1 조 7,935 억원** (회수율 90% 반영 시 약 1 조 6,142 억원)	선광회수율 적용 전 금액으로 보면 근접
연간 생산	793.8kg / 약 2,000 억원	200t × 300 일 × 14.7g/t × 90% = 793.8kg → 약 1,792 억원	생산량 일치

항목	리포트 기재	재계산	평가
평균품위	14.7g/t(시추·굴진 가중평균)	광량표 적용품위 가중평균 12.74g/t, 보수 적용 10g/t	시나리오로 반영
가행연수	9 년 이상	540,540t ÷ 연 60,000t = 약 9.0 년	일치

주요 수치는 리포트의 가정에 따라 대부분 재현됩니다. 잠재가치 1 조 7,920 억원은 선광회수율을 적용하기 전 금액(약 1 조 7,935 억원)과 거의 같아, 작성 과정에서 회수율 적용 단계를 달리한 것으로 보입니다. 10g/t 로 보수 적용하더라도 회수 금량 약 4,865kg, 금속가치 약 1 조 981 억원으로 **조 단위 규모가 유지**됩니다. 매장량 검토서의 별도 산정(1,519,980t × 6g/t × 회수율 60%)도 약 1 조 1,382 억원으로 같은 범위에 있습니다.

다. 기준광량과 확보광량의 구분

과거 결과표의 금 기준광량은 대체로 "확보광량 × 해당 품위 ÷ 6g/t"으로 환산한 값입니다(예: 91-5 공 140,940t × 15.2 ÷ 6 ≈ 357,048t ≒ 기준광량 357,000t). 따라서 확보광량과 기준광량은 같은 광체를 다른 기준으로 표시한 것이므로 합산하지 않고, 시추·굴진 간 중복과 기채굴량을 공제하여 잔존 원광량을 확정하면 됩니다. 이는 재평가 단계에서 정리할 기술적 사항입니다.

라. 생산 시나리오(공제 전 금액, 금 225,716 원/g 기준)

시나리오	처리량	투입품위·회수율	연 회수 금량	연 환산금액
A(보수)	200t × 250 일 = 50,000t	5.0g/t · 75%	187.5kg	약 423 억원
B(기준)	200t × 300 일 = 60,000t	10.0g/t · 85%	510.0kg	약 1,151 억원
C(리포트)	200t × 300 일 = 60,000t	14.7g/t · 90%	793.8kg	약 1,792 억원

보수적인 시나리오 A 에서도 연간 400 억원대 금 생산이 가능하고, 기준 시나리오 B 에서는 연 1,000 억원을 넘습니다. 시나리오 B 에서 금가격이 20% 하락해도 약 921 억원, 20% 상승하면 약 1,381 억원입니다. 국제 금가격이 높은 수준에서 형성되어 있는 현 시점은 금광 개발에 우호적인 환경입니다.

마. 의견

리포트의 신빙성이 인정되며, 이에 근거하여 본 사업의 사업성이 있다고 판단합니다.

사업성을 투자 유치 자료로 활용할 때에는 ① 한국광해광업공단 또는 국제기준(JORC·NI 43-101 등) 적격자의 매장량 재평가 ② 비용·세금·복구비를 반영한 재무모델(NPV·IRR·손익분기 품위) ③ 투자자 자료에 매장량 등급·평가기관·가정(금가격·환율·회수율)과 위험요소 병기를 갖추면, 사업 가치를 **공신력 있게 입증**할 수 있습니다.

참고로 운영 손익분기 품위는 (원광 1t 당 변동비 + 연간 고정비 ÷ 처리량) ÷ (회수율 × 지급률 × 금가격)으로 산정되며, 확정 견적이 나오는 대로 산출할 수 있습니다.

7. RWA(실물자산 토큰화) 구조의 적법성

가. 규제 환경 – 2027. 2. 토큰증권 제도 시행

2026. 1. 15. 토큰증권 도입을 위한 전자증권법·자본시장법 개정안이 국회 본회의를 통과하였습니다. 개정 전자증권법은 분산원장을 전자등록계좌부로 쓸 수 있게 하여 토큰증권 방식의 증권 발행을 허용하고, 개정 자본시장법은 증권사를 통한 투자계약증권 유통을 허용합니다. 시행일은 2027. 2. 4.입니다.

금융위원회는 2026. 9. 4. 토큰증권 정책방향을 발표하면서 1 단계로 사모 MMF·사모사채, 신탁방식 비상장주식, 공모 조각투자증권 등에 토큰증권 발행을 허용하고, 일정 요건을 충족하면 복수 자산을 묶거나 **장래매출채권을 기초자산으로 쓰는 것도 허용**하는 방향을 밝혔습니다. 함께 공개된 「비금전신탁 수익증권 발행 모범규준」은 자산보유자 의무보유, 투자자 사전 고지 등 투자자 보호 원칙을 두고 있습니다.

이는 본 사업에 매우 유리한 시점입니다. MOU 유효기간(2027. 10. 1.) 안에 제도가 시행되므로, 지금부터 생산·권리 구조를 정비하면 제도 시행 초기에 금광 기반 토큰증권을 선점할 수 있습니다. 장래매출채권 기초자산 허용은 **향후 생산될 금**을 기초로 한 상품 설계의 길을 열어 줍니다.

나. 토큰 유형별 법적 성격

유형	구조	법적 성격	추진 방안
① 금 실물 소유형	정련 금괴를 전문기관에 보관하고 구매자에게 특정 수량의 소유권·인출권을 표시	사업자의 노력에 따른 수익 배분이 없으면 원칙적으로 상품(금) 매매	현행법상 즉시 가능. 자유 양도형 토큰으로 만들 경우 가상자산·증권 해당 여부 재검토

유형	구조	법적 성격	추진 방안
② 금 신탁 수익증권형	생산 금을 신탁업자에 신탁하고 수익증권을 토큰증권으로 발행	비금전신탁 수익증권	2027. 2. 이후 모범규준 체계에서 신탁업자·증권사와 협업
③ 광산 수익 참여형	광산 생산수익의 일부를 투자자에게 배분	투자계약증권 또는 수익증권(장래매출채권 기초)	증권신고서 또는 사모·소액공모 요건 준수, 증권사를 통한 유통
④ SPC 증권형	조광권자 SPC 가 사채·지분을 토큰증권으로 발행	채무증권·지분증권	1 단계 허용 대상인 사모사채로 기관·전문투자자 대상 조달

다. 준수 원칙

- **유사수신 방지**: 원금보장·확정수익·금 재매입 약정이나 광고 금지(MOU 제 3 조와 같은 취지)
- **공모 규제 준수**: 증권에 해당하는 토큰은 증권신고서 등 공모 절차와 인가받은 증권사를 통해서만 발행·중개
- **국내법 적용**: 해외 법인을 통한 발행이라도 국내 투자자 대상이면 국내법 적용
- **선판매 구조화**: 미생산 금 선판매는 2027. 2. 이후 장래매출채권 기초 토큰증권으로 정식 구조화

라. 단계별 추진 구조

1 단계(현행법, 즉시): 생산 금 오프테이크 계약 → 골드메이트가 귀금속 도소매업자로서 실물 금(골드바·주얼리) 판매. 플랫폼은 판매·보관·인증 이력(블록체인 기록)을 제공하여 생산·유통 실적과 브랜드를 구축

2 단계(2027. 2. 4. 이후): 신탁업자·증권사와 협업하여 ② 금 신탁 수익증권 또는 ④ SPC 사모사채를 토큰증권으로 발행. 골드메이트는 플랫폼·자산관리 역할

3 단계(재평가·생산 안정화 후): ③ 장래 생산분 기초 공모 조각투자증권으로 확대

이렇게 하면 **제도 시행 전에도 사업을 개시하면서, 제도 시행과 동시에 금융상품으로 확장**할 수 있습니다.

8. 투자·계약 구조, MOU 및 회사 체계

가. MOU 에서 본계약으로

MOU 제 4 조는 광업권·금 소유권·수익권과 위탁·대리 권한이 MOU 로 부여되지 않는다고 정하고 있으므로, 현재 골드메이트가 보유한 것은 우선협의권(제 6 조)과 비밀유지·자료제공 청구권입니다. 유효기간도 2027. 10. 1.까지이므로, 실사 후 신속히 다음 계약을 체결하여 권리를 확정하는 것이 좋습니다.

- **독점적 사업협력 본계약**: 독점기간, 오프테이크 물량·가격 산정방식, 보관·인증, 수수료
- **조광권 설정계약 또는 SPC 출자계약**: 조광료·기간·광해책임, 인가 협조, 토지 사용승낙
- **담보·우선매수권**: 채굴권·토지에 대한 담보 또는 우선매수권 설정
- 본계약 전이라도 **MOU 연장과 독점협상 확약서**를 받아 두면 좋습니다.

나. 계약상 보호장치

항목	내용
선행조건	권리·인가의 유효성, 인가조건 이행, 개별 허가, 광량 검증, 자금조달을 거래 종결 조건으로 특정
진술·보장	권리·처분권한, 보고 누락·인가조건 위반, 담보·채무·사고·오염, 제공자료의 진정성
광량·품위 검증	시험 방식, 시료 대표성, 분석기관, 허용 오차·재시험, 미달 시 가격조정·분할지급·해제
단계별 집행	권리 정리·인가조건 이행·시설 검수에 연동한 자금 집행, 유보금·별도계좌·자금용도 통제
보상·담보	미공개 채무, 과거 광해, 인허가 하자, 자료 허위에 대한 보상 범위·기간·한도, 토지·채굴권 담보
수익배분	세금·운영비·유지투자·복구적립·차입 상환을 공제한 배분 가능 현금 기준, 외부감사·장부열람
중단·해제	선행조건 불충족·중대 하자·예산 초과 시 추가집행 중단, 해제, 미사용금 반환

특히 [redacted]가 담보 없는 토지 20 필지와 채굴권을 보유하고 있으므로, **보상 약정의 실효성을 담보할 재원이 확보되어 있다**는 점은 투자자 보호 측면에서 큰 장점입니다.

다. 골드메이트 회사 체계

- **정관 목적 추가**: 광업(금속광물 탐사·채굴·선광), 광물 매매, 블록체인 기반 플랫폼 개발·운영, 자산관리 관련 서비스, 수출입. 금융투자업·신탁업은 인가 사항이므로 목적 기재만으로 영위할 수 없음
- **자본 확충**: 유상증자 또는 전략적 투자 유치로 자본을 확충하면 조광권 인가, 금융기관 협업, 투자자 신뢰에 유리
- **지배구조**: 1 인 주주·1 인 이사 체제는 신속한 의사결정에 유리하며, 2 단계 이후 내부통제·회계감사·이해상충 관리 체계를 갖추면 됨
- **금 보관**: 실물 금은 외부 전문 보관기관을 이용

Ⅳ. 결론 및 권고

1. 종합 의견

리포트의 신빙성이 인정되며 이에 근거하여 사업성이 있다고 판단합니다. 아울러 본 사업은 법률적으로도 실현 가능합니다.

① 유효한 금·은 채굴권(2041. 12.까지)과 채굴계획 인가 ② 채굴권자가 단독 소유한 무부담 갱구 부지와 주변 20 필지 ③ 국내 최대급 금광인 구봉광산 광구 내 입지, 공공기관 시추자료, 기존 갱도와 복구된 갱구 ④ 보수적 가정에서도 조 단위가 유지되는 금속가치 ⑤ 2027. 2. 토큰증권 제도 시행 ⑥ 규제 친화적으로 설계된 MOU — 이 여섯 가지가 본 사업의 견고한 기반입니다.

남은 과제는 사업을 막는 장애가 아니라 **순서대로 처리하면 되는 실행 절차**입니다.

2. 쟁점별 결론 요약

쟁점	결론	실행 조치
채굴권	기반 확보. 권리자 일치로 권리관계 명확	광업원부·등록이력·생산보고 내역 확인
토지	채굴권자 단독소유, 무부담. 최대 강점	나머지 18 필지 확인, 사용승낙 조항
광업자영주의	조광권·도급·SPC 로 적법하게 해결	도급+오프테이크로 개시, 조광권 병행
인가조건·인허가	인가 확보. 준보전산지·관리지역으로 허가 여건 양호	관할기관 사전협의, 단계적 인허가
광해·안전	기준선 조사와 예비비로 관리 가능	환경 기준선 조사, 안전 점검표
사업성	리포트 신빙성 인정, 사업성 인정	공신력 있는 재평가, 재무모델
RWA	1 단계 즉시 가능, 2027. 2.부터 토큰증권	신탁업자·증권사 파트너 선정
계약·회사	본계약으로 권리 확정	독점 본계약, MOU 연장, 정관 변경·증자

3. 실행 로드맵(안)

단계	시기(안)	주요 업무
0. 실사	2026. 11. ~ 12.	광업원부·토지(20 필지)·인허가·생산보고 확인, 현장 실사, 독점협상 확약 및 MOU 연장

단계	시기(안)	주요 업무
1. 권리 확보	2026. 12. ~ 2027. 2.	독점 본계약·오프테이크 계약, 조광권 설정계약 또는 SPC 출자, 정관 변경·증자
2. 개발 준비	2027. 상반기	산지·환경·화약류 인허가, 매장량 재평가(추가 시추), 채굴·선광 도급업체 선정
3. 생산·유통	인허가 완료 후	초기 생산, 정련·인증, 실물 금 판매 및 블록체인 이력 플랫폼 운영
4. 토큰증권	2027. 2. 4. 이후	금 신탁 수익증권·SPC 사모사채 토큰 발행, 이후 공모 조각투자로 확대

위 실행 로드맵은 당 법률사무소에서 제시하는 일반론적인 계획안이며, 참고 목적에 불과합니다.

4. 맺음말

우선 관련 자료가 신빙성이 있다고 사료되며, 이에 근거하여 **법률적 사업성이 있다고 판단**됩니다.

대남광산은 채굴권과 채굴계획 인가, 무부담 부지를 모두 갖춘 금광이고, 토큰증권 제도 시행이라는 시기적 기회와 맞물려 있습니다. 위 실행 절차를 순서대로 밟는다면 **선도적인 적법 금광 기반 RWA 사업 모델**을 구축할 수 있다고 봅니다.

당 사무소는 실사, 본계약·조광권 계약 작성, 인허가 및 금융당국 대응, 토큰증권 구조 설계까지 전 과정을 지원하겠습니다.

본 의견은 검토기준일의 자료와 법령을 기준으로 하며, 결과를 담보하지 않으며, 매장량의 인증이나 투자원금·수익의 보증을 의미하지 않습니다. 토지 등기부는 열람용 출력본으로 확인하였으므로, 계약 시에는 발급본으로 다시 확인하시기 바랍니다.

2026. 11. 16.

매일 법률사무소

대표변호사 [redacted]