

01 건설부동산 칼럼

- 건설회사와 회생절차

05 화제의 판결

- 행정법원의 판단대상인 재개발조합설립인가처분의 하자

11 최신법령소개

- 「국가통합교통체계효율화법 시행령 전부개정령」(시행일 2010. 1. 7. 대통령령 제21985호)
- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 일부개정령」(시행일 2010. 3. 16. 국토해양부령 제230호)
- 「주택공급에 관한 규칙 일부개정령」(시행일 2010. 2. 23. 국토해양부령 제225호)

19 화제의 뉴스

- 국내 건설업 부도업체 수의 감소
- 보증 없는 PF의 시도
- 펀드 부동산PF 연체율 '비상'
- 정비사업 수주에 몰두하는 시공사들
- 기업 부실채권·부동산 투자 PEF제도의 도입
- 재개발·재건축 관련소송의 급증
- 계열사에 대한 대여금 출자전환행위에 부과된 가산세 부과처분의 적법성

26 최신판례소개

- 소유권이전등기(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다78368 판결)
- 수용재결취소 등(대법원 2010. 1. 28. 선고 2008두1504 판결)
- 손해배상(기)(대법원 2010. 1. 14. 선고 2008다88368 판결)
- 손해배상(기)등(대법원 2009. 12. 24. 선고 2009다51288 판결)
- 정보비공개결정취소(춘천지방법원 2009. 8. 20. 선고 2009구합476 판결)

법무법인 지평지성의 Newsletter는 일반적인 법률 정보를 신속하고 정확하게 전달할 목적으로 제공되고 있으며, 이에 수록된 내용은 법무법인 지평지성의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법적 효력을 지닌 법률 자문이 아닙니다. 구체적인 내용은 법무법인 지평지성의 변호사 및 전문가와 상담하여 주십시오.

(특별기획)

건설회사와 회생절차



홍성준 변호사

우리가 위기를 실감하지 못하고 있던 2008 년 하반기에 갑자기 벌어진 리만 사태 이후 적지 않은 국내 건설회사들이 도산의 위기로 내몰렸던 것을 기억합니다. 최근의 기업활동이 다른 기업, 나아가 다른 산업과 깊은 상관관계를 갖고 있는 것처럼, 건설회사의 도산이 단순히 도산하는 몇몇 회사만의 문제가 아닌지라 지난 1 년여 동안 위기에 처한 건설회사의 위기 탈출을 지원하기 위하여 대주단협약 등 다양한 형태의 구조조정 프로그램이 시행되어 왔으나, 유감스럽게도 1 년여가 지난 지금 언론지상에 국내건설회사의 구조조정 문제가 다시 거론되기 시작했고, 지난 3 월 16 일 그런 위기를 탈출하지 못한 성원건설이 회생절차 개시 신청을 했으며 그 이외의 몇몇 건설회사의 도산을 다시 걱정하게 되었습니다.

과거 법관으로서, 그리고 변호사로서 회생 관련 업무를 담당하고 있는 필자는 회생절차는 재정적으로 위기에 처한 기업의 재건을 지원하여 우리 사회의 경제적 효용을 제고하는 순기능을 갖고 있다고 굳게 믿고 있습니다. 그러나 개인적인 업무 경험에 비추어 보면, 사업 구조적으로나 회생절차가 우리 사회에서 차지하는

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

현실적인 이유로 최근의 건설회사는 회생절차를 통하여 기업의 재건을 도모하는 것이 매우 어렵다는 생각을 떨쳐 버릴 수가 없습니다.

우선, 건설회사는 사업수행을 위해 빈번하게 활용하는 Project Financing 으로 인해 심각한 어려움에 처하게 됩니다. 정상적인 경제 여건 하에서는 건설사업의 시행사가 사업에 소요되는 대규모 자금을 조달하는 데에 Project Financing 이 유용한 수단임에는 틀림이 없습니다. 이는 금융구조상 수익에서의 우선권이 확보되고 높은 수익률이 보장되며 시행사의 도산으로부터 거의 완벽하게 격리시키는 구조를 갖고 있어 대주단이 금융으로 인한 risk 를 최소한도로 부담하도록 설계되어 있습니다. 문제는 대주단이 자력과 신용도가 거의 없는 시행사를 차주로 하여 사업의 전망을 평가하여 금융을 하면서도 그 시공을 담당할 건설회사에 시공과 관련된 범위를 넘어서서 거의 무한대로 시행사의 채무에 대한 책임을 떠넘기는 것에서 비롯됩니다. 이로 인하여 시공을 담당하는 건설회사는 시행사가 소요 자금의 조달에서 차질을 빚을 경우 과중한 채무의 부담을 그대로 떠안을 수밖에 없는 반면, 그 사업이 고수익을 목표로 하는 대주단을 위하여 도산의 risk 로부터 절연되어 있어 자신의 권리는 보호받지 못하는 모순된 상황에 처하게 됩니다.

다음으로, 건설회사에 국한된 것은 아니지만, 재정적인 어려움을 건설회사가 주도하여 유효 적절하게 헤쳐나갈 수 있는 사회적인 환경이 조성되어 있지 못하다는 것입니다. 널리 알려진 바와 같이 우리나라는 재정적으로 어려움에 빠진 기업이 자신이 주도적으로 구조조정을 할 수 있는 회생절차가 아니라, 대주단이 집단적으로 주도하는 법원 외의 프로그램에 의존하도록 강제되고 있는 것이 현실입니다. 재정적으로 어려움에 봉착한 건설회사는 채권단의 채무 만기 연장, 신규자금의 지원 등을 수단으로 하여 선제적으로 유인하는 대주단협약에 가입하여 채권단의 지원을 기다리면서 구조조정의 적기를 놓치게 되고 중국에는 애초보다 훨씬 악화된 상태로 회생절차에 진입하게 되는데, 그 시점에는 구조조정을 수행할 수 있는 동력을 이미 잃은 상태이어서 어찌 보면 처음부터 성공할 것으로 기대할

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터


수 없는 회생절차를 통한 구조조정을 시작되는 하는 순서를 밟아나가게 됩니다. 필자는 개인적으로 IMF 사태 이후 10년이 넘는 기간 동안 건설회사가 회사정리절차, 회생절차를 통하여 독자적인 구조조정에 성공하고서 정상 기업으로 거듭난 경우를 알지 못합니다. 그동안 건설회사가 회생절차를 성공적으로 졸업하는 유일한 통로는 보유 자산의 처분을 통하여 기업가치의 훼손을 지연시키다가 최종적으로는 제 3자의 인수를 전제로 한 M&A를 통하는 것이었습니다.

마지막으로, 주주 또는 경영진의 회생절차 신청이라는 의사결정의 지연도 문제라고 지적하지 않을 수 없습니다. 그와 같은 의사결정의 지연이 앞서 언급한 두 가지 상황에 기인하는 측면이 있다는 점을 부정할 수는 없으나 경영권 유지 내지 주주 이익에 치중하여 채권자, 거래 상대방, 근로자 등 더 많은 이해관계인에 대한 고민이 부족하다는 점입니다. 회생절차는 채권자를 포함한 모든 이해관계인의 손실을 감수하여야 하는 절차로서, 채권자가 손실을 덜 보고, 거래 상대방의 거래상 손실을 최소화하며, 근로자의 고용이 유지되기 위하여는 채무자 회사의 기업가치가 온전하게 유지되는 것이 전제되어야 합니다. 이와 같은 주주 이외의 이해관계인의 이익이 최대한으로 보장되어야 비로서 기업가치의 배분에서 그다음 순위에 있는 주주의 이익이 보장되는 정도도 최대한으로 높일 수 있습니다. 그런데 재정적 파탄지경에 직면한 기업의 가치는 시시각각으로 훼손되는 것이 현실이어서 효율적인 구조조정의 착수가 지연될수록 그 훼손의 정도가 확대되고 결과적으로 채권단, 거래 상대방, 근로자는 물론 주주 스스로에게도 그 손실을 더욱 확대시키게 되므로, 경영권에 대한 집착 등을 이유로 회생절차의 신청을 지연하는 것은 그 누구에게도 바람직하지 않고 오히려 조기에 회생절차로 진입하여 효율적인 사업 구조의 재편을 도모하는 것이 그나마 모든 이해관계인에게 이익이 된다고 생각합니다.

필자는 건설회사가 많은 시간과 노력이 소요되는 회생절차를 통하여 정상 회사로 재기하는 것은 불가능하지는 않지만 쉽지 않다고 생각합니다. 필자의 개인적인 생각으로는 복잡한 법률구조와 사업구조를 가지고 있는 건설회사가 당면한 재정적

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

어려움을 극복하고 조기에 정상회사로 거듭나기 위하여는 첫째, 재정적으로 어려워지기 시작한 초기 시점에 사업의 기반을 유지한 상태에서 회생절차를 신청하는 것이 필요하고, 둘째, 회생절차를 통한 사업구조의 재편을 위하여 효율적으로 달성하기 위하여 이에 소요되는 비용의 확보가 필요하고 이를 위하여서도 회생절차의 조기 신청이 필요하며, 셋째, 모든 이해관계인의 최대이익을 위하여는 회생절차의 신청 전에 기업의 가치가 덜 훼손된 상태에서 늦어도 회생절차가 개시된 직후 그 가치의 훼손이 더는 확대되지 아니한 상태에서 조기에 M&A 를 통해 외부자금을 조달하여 채무를 정리하고 사업을 재건하여 회생의 길을 도모하는 것이 바람직하다고 생각합니다. 최근 들어 우리의 법원이 이런 형태의 M&A 를 낯설어하지 않고 있어 다행스럽게 생각합니다.

건설회사의 도산을 다시 걱정하게 된 이 시점에서 채권자와 주주들이 상생할 수 있는 의사결정이 아쉽습니다. 

(화제의 판결)

행정법원의 판단대상인 재개발조합설립인가처분의 하자

재개발정비사업조합설립인가처분무효확인(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009두4845)

1. 재판요지

가. 재개발조합설립인가신청에 대한 행정청의 조합설립인가처분은 단순히 사인(私人)들의 조합설립행위에 대한 보충행위로서의 성질을 가지는 것이 아니라 법령상 일정한 요건을 갖추는 경우 행정주체(공법인)의 지위를 부여하는 일종의 설권적 처분의 성질을 가진다고 보아야 한다. 그러므로 구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것)상 재개발조합설립인가신청에 대하여 행정청의 조합설립인가처분이 있는 이후에는, 조합설립동의에 하자가 있음을 이유로 재개발조합 설립의 효력을 부정하려면 항고소송으로 조합설립인가처분의 효력을 다투어야 한다.

나. 구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제 8785 호로 개정되기 전의 것)상의 재개발조합 설립에 토지 등 소유자의 서면에 의한 동의를 요구하고 그 동의서를 재개발조합설립인가신청시 행정청에 제출하도록 하는 취지는 서면에 의하여 토지 등소유자의 동의 여부를 명확하게 함으로써 동의 여부에 관하여 발생할 수 있는 관련자들 사이의 분쟁을 미연에 방지하고 나아가 행정청으로 하여금 재개발조합설립인가신청시에 제출된 동의서에 의하여서만 동의요건의 충족 여부를 심사하도록 함으로써 동의 여부를 확인에 불필요하게 행정력이 소모되는 것을 막기 위한 데 있다.

따라서 재개발조합설립인가신청을 받은 행정청은 재개발조합설립인 가의 요건인 토지 등 소유자의 동의 여부를 심사함에 있어서 무엇보다도 동意的 내용에 관하여는 동의서에 구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2008. 12. 17. 대통령령 제 21171 호로 개정되기 전의 것) 제 26 조 제 1 항 각 호의 법정사항이 모두 포함되어 있는지를 기준으로, 동意的 진정성에 관하여는 그 동의서에 날인된 인영과 인감증명서의 인영이 동일한 것인지를 기준으로 각 심사하여야 한다. 그리고 위 기준 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 동의서에 대하여는 이를 무효로 처리하여야 하고, 임의로 이를 유효한 동의로 처리할 수는 없다.

다. 재개발조합의 설립추진위원회가 토지 등 소유자로부터 받아 행정청에 제출한 동의서에 구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2008. 12. 17. 대통령령 제 21171 호로 개정되기 전의 것) 제 26 조 제 1 항 제 1 호와 제 2 호에 정한 '건설되는 건축물의 설계의 개요'와 '건축물의 철거 및 신축에 소요되는 비용의 개략적인 금액'에 관하여 그 내용의 기재가 누락되어 있음에도 이를 유효한 동의로 처리하여 재개발조합의 설립인가를 한 처분은 위법하고 그 하자가 중대하고 명백하여 무효이다.

2. 해설

(1) 조합설립의 하자를 다투는 쟁송 형태의 변화

2003년 7월 1일 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')이 시행된 이후 2009년 말까지 우리 법원은 조합설립동의, 조합설립인가와 재건축결의의 관계에 관하여 확정적인 정리를 하지 않았습니다. 다수의 하급심 판례에서는 종래의 민사법원이 하던 재건축결의하자에 관한 법리를 문장도 변함없이 거의 차용하고 있는 실정이었습니다. 그러한 재건축결의하자에 관한 법리는 도시정비법상 주택재건축사업 뿐만 아니라 주택재개발사업에까지 적용되었습니다.

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

정비사업의 진행과정에 재건축결의 또는 조합설립동의의 하자는 조합설립인가처분의 하자과 필연적으로 연결됩니다. 종래의 판례나 학설은 도시정비법에 규정된 각 '인가처분'의 성격을 기본행위인 조합설립행위를 보충하여 그 법률적 효력을 완성시켜주는 보충행위인 강학상 인가(認可)로만 보아 처분 자체에 대한 항고소송을 인정하지 않고, 기본행위의 하자를 다투어야 한다는 태도를 보였습니다(대법원 1994. 10. 14. 판결 93누22753판결, 대법원 2004. 7. 22. 선고 2004다13694판결). 이 때문에 조합설립인가처분까지 받은 정비사업조합들이 기본행위인 조합설립동의의 불완전성 때문에 민사법원에서 설립무효판결을 받는 경우가 자주 발생하게 되었습니다.

대법원은 2009년 9월 24일 종전의 조합설립인가에 대한 시각을 대폭 변경하여, 행정청이 도시정비법 등 관련 법령에 근거하여 행하는 조합설립인가처분은 단순히 사인들의 조합설립행위에 대한 보충행위로서의 성질을 갖는 것에 그치는 것이 아니라 법령상 요건을 갖추어 경우 도시정비법상 주택재건축사업을 시행할 수 있는 권한을 갖는 행정주체(공법인)로서의 지위를 부여하는 일종의 설권적 처분의 성격을 갖는다고 판시하기에 이릅니다. 대법원은 그 이전인 2009. 9. 17. 전원합의체 판결에서 관리처분계획에 대한 총회결의는 관리처분계획이라는 행정처분에 이르는 절차적 요건 중 하나로서, 관리처분계획에 대한 인가·고시가 있는 경우 관리처분계획은 행정처분으로서 효력이 발생하게 되므로, 총회결의의 하자를 이유로 처분의 효력을 다투는 항고소송으로서 관리처분계획의 취소 또는 무효확인을 구하여야 한다고 판시하였습니다.

따라서 기본행위를 민사법원에서 다투는 조합설립무효(확인)소송, 재건축결의무효확인소송, 관리처분총회결의무효확인소송 등은 이미 조합설립인가처분, 관리처분계획인가처분이 내려진 경우 모두 행정법원이 그 처분의 하자를 판단해 주는 소송방식으로 정리되었습니다.

(2) 행정사건의 특수성의 고려

실제 위 두 대법원 판시사항만으로 본다면 조합설립인가처분이나 관리처분계획이라는 행정처분에 이르는 절차적 요건의 존부나 효력 유무에 관한 소송으로서 그 소송결과에 따라 행정처분의 위법 여부에 직접 영향을 미치는 공법상 법률관계에 관한 것이라는 점이 명백하기 때문에 정비사업조합은 또 다른 행정법원만의 기준이 정립될 수 있으며, 소위 중대명백설에 따라 판단하기를 기대하고 있었습니다.

하지만 어떻게 보면 민사법원에서의 판단도 갑자기 늘어난 조합설립무효(확인) 소송에 대한 반성적 고려로서 가능하면 치유를 인정해 주고, 심지어 종래 비용 분담에 관한 사항에 대한 엄격한 판단기준에서 하급심으로 갈수록 추후 보완(신동의서 징구)을 통한 치유를 적극적으로 허용해 주는 쪽으로 변화하던 중이었습니다. 이러한 변화를 뒤로하고, 도시정비법상 처분과 관련된 소송을 모두 맡게 된 행정법원은 그 나름대로의 판단을 가지고 도시정비법이 추구하는 목적, 재건축사업의 공공성, 공법인인 조합의 이익과 침해받는 개인의 이익 등을 형량하여 결론을 내려야 할 책무를 가지게 되었습니다.

(3) 새로운 대법원 판례의 태도

본 사안의 대법원 2010. 1. 28. 선고 2009 두 4845 판결은 행정법원에 조합설립인가처분무효확인소송을 제기한 사건의 결과입니다. 즉 조합 설립인가 처분이 설권적 처분이라는 대법원 판결이 선고된 이후에 항고사건인 조합설립인가처분무효확인소송을 대법원에서 실제 다루어 서 결론이 내려진 첫 번째 사건입니다.

대법원은 3 가지를 말하고 있습니다.

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

첫째로 도시정비법상 재개발조합설립인가신청에 대하여 행정청의 조합설립인가처분이 있는 이후에는, 조합설립동시에 하자가 있음을 이유로 재개발조합설립의 효력을 부정하려면 더 이상 민사소송으로 해서는 안되며, 항고소송으로 조합설립인가처분의 효력을 다투어야 한다는 것 입니다.

둘째로 재개발조합설립인가신청을 받은 행정청은 재개발조합설립인가 의 요건인 토지 등 소유자의 동의 여부를 심사함에 있어서 무엇보다도 동意的 내용에 관하여는 동의서에 도시정비법 시행령 제 26 조 제 1 항 각 호의 법정사항이 모두 포함되어 있는지를 기준으로, 동意的 진정성에 관하여는 그 동의서에 날인된 인영과 인감증명서의 인영이 동일한 것인지를 기준으로 각 심사하여야 한다. 그리고 위 기준 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 동의서에 대하여는 이를 무효로 처리하여야 한다는 것입니다.

셋째로 재개발조합의 설립추진위원회가 토지 등 소유자로부터 받아 행정청에 제출한 동의서에 도시정비법 시행령 제 26 조 제 1 항 제 1 호 와 제 2 호에 정한 '건설되는 건축물의 설계의 개요'와 '건축물의 철거 및 신축에 소요되는 비용의 개략적인 금액'에 관하여 그 내용의 기재가 누락되어 있음에도 이를 유효한 동의로 처리하여 재개발조합의 설립인가를 한 처분은 위법하고 그 하자가 중대하고 명백하여 무효 라는 것입니다.

위 대법원 판결에는 민사법원에서 조합 반대 측이 전가의 보도처럼 휘둘렀던 '각 조합원이 분담할 비용이 구체적으로 적시되어 있지 않다'라는 재건축결의 무효논리가 다소 배제되어 있는 것이 보입니다. 즉 행정청은 무엇보다 동意的의 적식(법정사항 모두 포함), 날인된 인영의 동일성 등을 기준으로 하여 행정절차의 요건을 충족했는지 여부를 심사하여야 한다는 논리입니다. 기본행위인 조합설립 동意的가 중요한 것은 사실이지만, 설권적 처분으로서 조합설립인가처분이 내려진 이상 행정청의 처분에 대한 심사 또한 그 요건을 구비하였는지 여부로 판단 되어져야 합니다.

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

위 판결은 상고인 조합이 동의서를 제출하였을 때 기준으로 법정 사항이 모두 포함되어 있지 않았다는 이유로 유효한 동의로 처리하여 재개발조합의 설립인가를 한 처분은 위법하고, 그 하자가 중대명백 하여 무효라는 것입니다. 다른 쪽으로 생각해 본다면, 처분신청 시까지 동의서에 누락된 부분을 조합원의 승낙 하에 채우고, 모든 법정사항이 포함되어 있는 동의서를 작성하여 제출한 후 피고 관청의 공무원이 이를 심사하여 아무런 하자가 없다고 인정해 조합설립인가처분이 내려진 경우에도 과연 유효한 동이가 없다고 보아 기각할 수 있는지 의문입니다.

결론으로, 행정법원에서도 위법성의 정도, 그 위반법규의 취지·목적 및 당해 행정행위에 의하여 형성되는 이익상황 등을 구체적으로 검토한 후에 법치주의 원칙을 희생시킬만한 다른 법적 가치의 존부, 그 경우에 침해될 수 있는 공익이나 기타 이익의 내용을 비교형량하여 결정하여야 합니다. 위 판례는 동의서의 필수적 기재사항을 기재하지 않았다는 행정절차적 판단에 의하여 조합설립인가처분의 하자를 지적하였는데, 이러한 모습은 향후로도 행정법원에서 견지해야 할 기본적인 태도가 아닐까 합니다.

3. 상세내용

: [재개발정비사업조합설립인가처분무효확인\(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009두4845\)](#)

is horizon

(최신법령소개)

1. 「국가통합교통체계효율화법 시행령 전부개정령」(시행일 2010. 1. 7. 대통령령 제21985호)

(1) 개정이유

교통투자 효율성 강화를 위한 투자타당성 평가체계 정비, 항만·산업단지 등 교통물류거점의 연계교통망 구축을 위한 중기계획 수립 및 지원 강화, 철도역·터미널 등 환승결절점에 대한 복합환승센터 개발을 위한 절차 간소화 및 지원 등을 내용으로 「교통체계효율화법」이 개정(법률 제9772호, 2009. 6. 9. 공포, 12. 10. 시행)됨에 따라 국가기간교통시설의 범위, 국가교통물류 경쟁력 조사·평가에 관한 사항 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하는 한편, 통합 지능형 교통체계 구축 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

(2) 주요내용

가. 국가교통물류 경쟁력 조사·평가제도의 도입(영 제7조)

1. 글로벌 교통물류 여건변화에 적극적으로 대처하고 국민·기업인 및 외국인투자자 등에게 우리나라의 정확한 교통물류 경쟁력 실태를 제공할 필요가 있음.
2. 육상·해상·항공교통 분야의 여객·화물의 원활한 이동성 및 접근성 확보와 최적 교통시설 확충을 위하여 국가교통물류경쟁력지표에

따라 매년 국가교통물류 경쟁력에 관한 조사 및 평가를 실시하고 관
보나 전산망·전산매체 또는 간행물 형태로 발행·공표하도록 함.

3. 객관적이고 신뢰성 높은 교통물류 실태를 제공함으로써 교통 인프라에 대한 효율적인 투자와 운영이 기대됨.

나. 공공교통시설 개발사업 투자타당성 재평가 사유 명확화(영 제22조)

1. 공공교통시설 개발사업을 할 경우 개발사업이 진행된 후에 타당성평가가 당시 예측하지 못한 사유가 발생하면 타당성 재평가를 하여야 하므로 재평가가 필요한 구체적인 사유를 정할 필요가 있음.
2. 타당성 평가서 작성 당시와 비교하여 교통수요예측 결과가 100분의 30 이상 감소하거나 총사업비가 100분의 20 이상 증가한 경우 또는 교통시설 간 중복투자로 예산낭비가 우려되는 경우에 타당성 재평가를 하도록 함.
3. 교통시설 투자평가체계를 보완·정비함으로써 교통 인프라에 대한 효율적인 투자가 기대됨.

다. 복합환승센터의 건폐율·용적률 등 완화(영 제51조)

1. 환승불편을 해소하고 토지와 교통의 조화로운 개발이 가능하도록 환승시설의 고밀도 복합개발에 필요한 건폐율·용적률 완화에 대하여 구체적으로 정할 필요가 있음.
2. 복합환승센터를 관할하는 해당 지역의 용도지역에서 적용되는 건폐율·용적률의 100분의 150을 초과하지 않는 범위에서 달리 정할 수 있도록 함.

3. 도시의 중심공간인 주요 환승거점을 고밀도 복합기능공간으로 개발함으로써 환승서비스를 개선하고 대중교통 이용을 촉진하는 한편 지역경제에 파급효과가 있을 것으로 기대됨.

라. 지능형교통체계의 표준·품질인증 및 성능평가(영 제75조부터 제80조까지 및 제82조)

1. 지능형교통체계가 도로·자동차 부문에 국한되어 교통수단 간의 효율적인 연계가 이루어지지 못하는 문제점이 있음.
2. 지능형교통체계 표준보급, 표준 및 품질인증에 관한 방법·절차 및 기준, 성능평가 실시방법 및 성능평가전담기관에 관한 사항, 지능형교통체계 정보제공 방법과 국가통합 지능형교통체계정보센터 구축·운영 등에 관한 사항을 구체적으로 정함.
3. 도로·자동차 부문 외에 철도·항공 및 해운 부문까지 통합적으로 지능형교통체계를 구축·운영하도록 제도를 정비함으로써 교통시설의 체계적이고 효율적인 관리·운영이 기대됨.

마. 교통신기술의 지정 및 보호에 관한 제도 개선(영 제99조 및 제100조)

1. 최근 교통기술에 관한 연구개발사업이 활발하게 추진되고 있으며, 새로운 교통기술의 활용과 관련하여 기술개발자의 권리보호에 관한 사항을 명확히 할 필요가 있음.
2. 교통신기술의 보급을 활성화하기 위하여 지정받은 교통신기술에 대한 시험시공을 권고할 수 있도록 하고, 현행 3년으로 규정된 보호기간을 5년으로 연장함.

3. 교통신기술에 대한 보호규정을 강화함으로써 기술개발을 촉진할 것으로 기대됨.

(3) 개정안의 내용

상세내용 : [국가통합교통체계효율화법 시행령 전부개정령](#)

IS Horizon

(최신법령소개)

2. 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 일부개정령」
(시행일 2010. 3. 16. 국토해양부령 제230호)

(1) 개정이유

경기장시설에 대한 민간투자를 활성화하기 위하여 경기장시설에서의 수익시설 설치제한을 완화하고, 도시지역이 아닌 지역 등에서 도로의 설치가능 지역을 확대하며, 도시계획시설인 자동차정류장에 복합환승센터를 추가하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

(2) 주요내용

가. 운동장, 운동장, 체육시설 등 경기장시설에 대한 수익시설의설치제한 완화(제93조 및 제101조)

1. 경기장시설의 수익시설 설치 기준으로 경기장의 종류·규모, 수익시설의 종류·규모 및 설치할 수 있는 위치 등에 대한 많은 규제가 있어, 복합시설물을 건설하거나 민간투자를 확대하는 데 한계가 있음.
2. 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 경기장시설과 주무부장관 또는 시·도지사가 도시관리계획의 입안권자에게 요청하는 경기장시설에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 수익시설 등을 자유롭게 설치할 수 있도록 함.

나. 분양 또는 임대를 목적으로 하는 사회복지시설은 도시계획시설에서 제외(제107조)

1. 사회복지시설은 아동, 노인, 장애인, 영세민 등을 위한 복지사업과 이와 관련된 봉사활동 등 주로 비영리를 목적으로 사회복지의 증진에 이바지하는 시설이므로 원활한 설치를 위하여 도시계획시설로서 모든 용도지역에서 설치를 허용하고 필요한 토지 등을 수용할 수 있음.
2. 영리를 목적으로 분양 또는 임대하는 시설까지 도시계획시설의 범위에 포함되어 이러한 혜택을 가지는 것은 불합리하므로 해당시설의 주요부분을 분양 또는 임대를 목적으로 하는 사회복지시설은 도시계획시설에서 제외함.

다. 유수지에 설치하는 배수펌프장을 위한 건축물에 주민편의시설 설치 허용(제119조)

1. 유수지는 복개가 제한되고 배수시설이 아닌 건축물은 건축할 수 없어 배수펌프장의 유지·관리를 위하여 건축물을 건축하는 경우에도 다른 용도로는 사용할 수 없어 여름철 외에는 활용성이 낮음.
2. 배수펌프장의 유지·관리를 위한 건축물 또는 그 건축물과 인접한 건축물은 도시계획위원회의 심의를 거쳐 문화시설 및 체육시설 등 주민편의시설의 설치를 허용함.

(3) 개정안의 내용

상세내용 : [도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 일부개정령](#)

is horizon

(최신법령소개)

3. 「주택공급에 관한 규칙 일부개정령」(시행일 2010. 2. 23. 국토해양부령 제225호)

(1) 개정이유

주택건설사업지역에서 알박기로 인한 부당이득을 방지하기 위하여 주택이 건설하는 대지의 소유권미확보 시에 입주자모집 승인 요건을 완화하였고, 미분양이 많이 발생하고 있는 비수도권지역에서의 청약 1순위 요건 및 청약 가점제 비율을 완화하였으며, 특별공급과 유사한 우선공급을 특별공급으로 흡수면서 특별공급 비율을 조정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

(2) 주요내용

가. 입주자모집 승인 요건 완화(제7조제1항)

1. 주택건설주택건설사업자가 소유권을 확보하지 못한 대지가 있는 경우에는 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소판결을 받아야만 입주자 모집공고가 가능하나, 소 제기 후 판결까지 최소 6개월 소요되는 점을 이용하여 사업계획승인 후 소유권을 이전하여 거액의 보상비를 요구하는 사례가 있음.
2. 주택건설사업계획승인을 받은 날 이후에 소유권이 변경되거나 지주의 소재지를 알 수 없는 대지에 대해서는 매도청구소송을 진행하면서 감정평가액을 공탁함으로써 입주자 모집공고가 가능하도록 함.

나. 비수도권 지역에서의 청약 1순위 요건 완화(제11조제1항, 제11조의2제1항 및 제12조제1항)

1. 현재 비수도권 지역에서는 미분양이 많이 발생하고 있음에도 전국적으로 통일적인 기준으로 청약순위를 정하는 있음.
2. 미분양이 많은 비수도권에서는 1순위 요건을 완화하고, 청약과열이 우려되는 지역에서는 시·도지사가 자율적으로 1순위 요건을 강화할 수 있도록 함.

다. 비수도권지역에서의 민영주택 청약 가점제 적용비율 완화(제11조의2제1항 및 제12조제2항·제4항·제6항)

1. 청약열기 및 주택보급률 등을 고려하지 않고 전국적으로 통일적 기준으로 민영주택의 가점제를 시행하고 있어 청약신청이 감소하는 등 주택시장이 위축되고 있음.
2. 미분양이 많이 발생하는 비수도권지역에서는 청약가점제 시행여부와 적용비율을 지방자치단체의 장에게 위임하여 지역실정에 맞는 입주자 선정기준을 마련.

(4) 개정안의 내용

상세내용 : [주택공급에 관한 규칙 일부개정령](#)

12 Parfron

(화제의 뉴스)

1. 국내 건설업 부도업체 수의 감소

최근 언론에 의하면 지난 2 월 국내 건설업 부도업체 수(당좌거래 정지업체 기준)는 22 개로, 1 월보다는 1 개 늘어난 것이지만 12 월(30 개)보다는 8 개 줄어들었다고 합니다. 한국은행에 따르면 건설사들의 월평균 부도 업체 수는 2006 년 41 개, 2007 년 41 개, 2008 년 48 개, 2009 년 30 개로 감소추세입니다. 건설협회는 어려운 상황에서도 부도나는 건설사들이 줄어들고 있는 이유를 정부 및 금융권의 지원 등에 따른 것이라고 보고 있습니다. 정부는 건설사들에게 양도소득세와 취득세 감면 등 세제지원을 해줬고, 금융권은 대주단협약, 워크아웃제 등을 통해 프로젝트파이낸싱(PF) 만기 연장 등의 혜택을 주고 있습니다.

건설사들의 PF 대출 총액은 2008 년 말 기준 83 조 원 정도인데 건설사가 무너지면 금융권도 피해를 입기 때문에 대부분 만기 연장을 해주게 되었고, 이러한 조치가 부도 건설사 수를 줄인 원인입니다. 그러나 대부분 은행이 어음을 막지 못한 건설사들을 부도처리 하지 않고 연체 방식으로 처리하는 한 추가 PF 대출이 안 되고 새 사업을 추진할 수 없는 등 사정으로 현재 건설사들의 재정 상태는 더욱 악화될 가능성도 있다는 의견이 있습니다.

▶ [관련기사 : 위기라는데 부도 건설사 적은 까닭은 - 중앙일보 | 2010. 3. 24. \(수\) 오후 3:23](#)

IS Netran

(화제의 뉴스)

2. 보증 없는 PF의 시도

최근 모 건설사와 홍콩 금융업체가 추진한 4,500억 원 규모의 PF가 완료되었습니다. PF 협상 초기에 금융사는 시행사에서 제공한 담보 부족으로 시공사의 PF 연대보증을 요구했습니다. 하지만 시공사는 시행사의 2조 2000억 원(2009년 3분기 기준)에 달하는 우발채무로 인해 추가적인 부담을 지기 어려웠습니다. 따라서 시공사는 오피스를 선매각하는 방법으로 PF보증에 대한 부담을 피하는 전략을 구사하게 되었습니다. PF 사업 초기 건축물을 선매각하는 방식은 최근 들어 나타나고 있는 현상입니다. PF 펀딩이 이뤄질때 '시공사-연대보증, 금융권-매입약정' 방법도, 금융권의 신용보강 없는 네이키드(Naked) ABCP가 이미 일반화되고 있어 시공사의 보증 없는 PF 구조에 대한 관심도 많아지고 있습니다.

▶ [관련기사 : 우량건설사 '보증 없는 PF구조 고안중' - 머니투데이 | 2010. 3. 24. 오전 07:06](#)

is horizon

(화제의 뉴스)

3. 펀드 부동산PF 연체율 '비상'

증권사에 이어 펀드의 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 연체율도 크게 높아지고 있습니다. 2010년 3월 14일 금융감독원의 발표에 의하면 지난 2009년 말 현재 펀드의 PF 대출채권 잔액은 6조 2,499억 원으로 전년 말의 5조 6,620억 원보다 10.38% 늘었다고 합니다.

같은 기간 PF 대출채권 가운데 연체금액은 8,178억 원에서 1조 9,44억 원으로 무려 132.9%나 늘어 펀드 손실이 발생할 우려가 커지고 있습니다.

대출채권 증가폭에 비해 연체금액이 크게 늘면서 연체율도 14.4%에서 30.47%로 16.07% 상승했습니다. 펀드의 부동산 PF 대출채권 연체율은 2007년 말 1%에서 2008년 말 14.4%, 2009년 6월 말 23.7%, 2009년 말 30.47%로 급속히 증가하고 있습니다. 펀드의 부동산 PF 투자는 부동산펀드나 특별자산펀드가 PF에 직접 대출을 해주거나 저축은행 등으로부터 PF 대출채권을 사들이는 방식으로 이루어집니다. 증권사의 부동산 PF 대출채권 잔액은 2조 7,471억 원으로 전년 말의 2조 8,578억 원보다 3.87% 줄었으나, 연체율은 13.92%에서 30.28%로 늘어 부실 우려가 커지고 있습니다.

금융감독 당국은 증권사 등 금융투자업자의 부동산 PF 리스크 관리를 강화하기 위해 1월부터 PF 대출채권 투자 한도를 자기자본의 30% 이내로 제한하는 등 '부동산 PF 리스크 관리 모범규준'을 시행하고 있으나, 투자자들의 자금을 모아 운용하는 펀드는 직접적인 규제 대상에서 벗어나 있다는 점이 기존 부실채권을 쉽게 정리하기는 어려울 것으로 보입니다.

▶ [관련기사 : 펀드 부동산PF 연체율 '비상' - 서울경제 | 2010. 3. 14. 오후 6:12](#)

(화제의 뉴스)

4. 정비사업 수주에 몰두하는 시공사들

최근 건설사들은 오는 5 월 시공사 결정을 앞둔 서울 강동구 둔촌동 둔촌주공아파트 재건축 사업 수주를 위해 노력하고 있습니다. 삼성물산, 대림산업, 롯데건설, SK 건설 등 수주전에 먼저 뛰어든 4 사를 비롯해 현대건설, 대우건설, GS 건설, 현대산업개발, 포스코건설 등 10 대 메이저 건설사가 나선 둔촌주공재건축사업은 그 입찰 경쟁이 심화되고 있습니다. 앞서 수도권 재개발 재건축사업지구에서는 많은 컨소시엄이 만들어져 시공사 선정에 대한 경쟁을 벌이고 있습니다. 2010 년 2 월 27 일에는 경기 부천시 오정구 삼정동 284 번지 일대에 아파트 1,547 가구를 신축하는 삼정 1-2 구역 재개발사업(2710 억 원) 시공사 선정총회에서 대림산업·코오롱건설 컨소시엄이 삼성물산·벽산건설 컨소시엄, 동부건설·한신공영 컨소시엄을 누르고 시공사로 선정되었습니다. 2010 년 2 월 초에는 대우건설과 삼성물산 컨소시엄이 안양시 비산 2 동사무소주변지구 재건축사업의 시공자로 선정되고, 1 월 말 열린 인천 서구 석남 5 구역 재개발 사업(1820 억 원)시공사 선정총회에서 동부·두산건설 컨소시엄이 시공사로 선정되었습니다.

이와 같이 국내 건설시장 불황에 따라 시공사들은 재개발, 재건축사업의 시공자로 선정되기 위하여 합종연횡을 하는 경우가 점차 늘어나고 있습니다.

▶ [관련기사 : 건설업계 재건축·재개발 짝짓기 붐 - 문화일보 | 2010. 3. 10. \(수\) 오후 2:04](#)



(화제의 뉴스)

5. 기업 부실채권·부동산 투자 PEF제도의 도입

금융위원회는 2월 18일 국회 본회의에서 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 개정안이 의결되었다고 밝혔습니다. 따라서 2010년 6월부터 기업의 주식은 물론 부실채권과 부동산, 영업권 등에도 투자할 수 있는 사모투자전문회사(PEF) 제도가 도입됩니다. 개정안에 따르면 기업재무안정 PEF는 '경영 참여'로 한정된 PEF의 투자 범위를 주식과 부실채권, 고정자산(부동산·영업권) 등으로 확대하고, 다만 PEF 재산의 50% 이상을 '구조개선기업과 관련된 자산'에 투자해야 하는 의무를 부담하게 됩니다. 기업재무안정(뮤추얼 펀드) 제도의 분산투자 원칙도 완화했습니다.

이에 따라 경영권 박탈이나 개입을 원하지 않는 기업도 PEF에 대한 자산매각을 통해 재무구조개선과 구조조정이 가능해질 것으로 보고, 소액투자자를 중심으로 뮤추얼 펀드에 대한 투자가 활성화되면 자본시장을 통해 중소·중견기업에 대한 지원이 가능해질 전망입니다. 기업재무안정 사모투자전문회사 및 투자회사 제도 도입은 3년간 한시적으로 운영됩니다.

다만 정부는 금융투자협회에 심의위원회를 설치해 금융투자회사가 일정한 장외파생상품을 거래할 때 사전 심의를 받도록 했습니다. 심의 대상은 신용파생상품, 자연적·환경적·경제적 현상을 기초자산으로 하는 장외파생상품, 일반투자자를 대상으로 하는 장외파생상품 등입니다.

▶관련기사 : [기업 부실채권·부동산 투자 PEF제도 6월 도입 - 뉴시스 | 2010. 2. 18. 오후 5:03](#)



(화제의 뉴스)

6. 재개발·재건축 관련소송의 급증

서울에서 재개발·재건축을 추진하는 6 곳 중 1 곳이 소송에 휩싸여 있습니다. 2010년 2월 8일 현재 서울시에 따르면 현재 소송이 진행 중인 재개발·재건축 구역은 40여 곳으로 전체(239 곳)의 16% 이상입니다. 소송이 늘고 있는 것은 조합 설립 절차의 하자 문제를 제기하며 조합을 불신하는 주민들이 크게 늘어난 탓입니다. 서울 반포동 논현·영동빌라 재건축조합은 주민들 간 소송으로 사업이 지연되자 최근 구청에 사업시행폐지 신청서를 내기까지 하였습니다. 주민들 간 분쟁으로 사업시행폐지신청까지 제기된 것은 이번이 처음입니다. 조합설립무효소송이나 조합설립인가처분취소소송은 주민들 간의 분쟁이 주요 요인이고, 조합이나 자치단체가 정보 공개에 소극적이기 때문에 발생하고 있습니다. 이를 막기 위하여 공공기관이 사업을 맡아 진행하는 공공관리자제도를 확대해야 한다는 주장도 나타나고 있습니다.

▶관련기사 : [재개발·재건축 서울만 40 곳 소송 ... 4 만 채 공급 차질 - 중앙일보 | 2010. 2. 9. 오전 00:31](#)

is Netran

(화제의 뉴스)

7. 계열사에 대한 대여금 출자전환행위에 부과된 가산세 부과처분의 적법성

대법원은 모회사가 자회사에 대하여 3,500 억 원의 대여금을 출자전환한 것이 부당하다며 가산세를 부과한 세무서장을 상대로 낸 법인세부과처분 취소소송에서 원고 승소한 원심을 확정하였습니다. 재판부는 모회사와 자회사가 모두 같은 계열회사로서 상호 거액의 담보 및 보증을 제공하고 있었고, 출자전환 전 자회사는 완전 자본 잠식 상태에 있었으며, 자회사가 존속하려면 자본 확충이나 채무 감축이 필수적이었던 점 등을 고려할 때 출자전환을 비정상적인 거래라 볼 수 없다고 판단한 원심은 옳다고 판단했습니다.

1 심 재판부는 모회사가 자회사의 구 화의법상 화의 절차에서 대여금을 회수할 수 있었는데도 출자전환으로 진로건설 대주주들의 주식가치를 상승시켰다며 이에 대하여 과세를 해야 한다고 봤으나, 항소심은 출자전환이 모회사의 손해를 조금이나마 줄이기 위한 정상적인 결정이었다고 보고 과도한 과세 결정을 취소하라고 판결하였습니다. 대법원은 이와 같은 항소심의 판단을 지지한 것입니다.

▶ 관련기사 : [대법 "진로가 진로건설에 출자전환 정상 거래" - 아시아투데이 | 2010. 1. 28. 오전 08:55](#)

IS Partner

(최신판례소개)

1. 소유권이전등기

- 대상판결: 2009 다 78368
- 선고: 대법원 2010. 1. 28. 선고

1. 논점

재건축조합의 설립에 동의하지 아니한 자에 대한 사업시행자의 매도청구권을 정한 구 도시 및 주거환경정비법 제 39 조가, 종전 법률인 구 주택건설촉진법에 따라 주택건설사업계획의승인을 받은 재건축조합에 대하여 적용되는지

2. 요지 및 해설

(1) 요지

구 도시 및 주거환경정비법(2003. 5. 29. 법률 제 6893 호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라고 한다)부칙 제 7 조 제 1 항은 '사업시행방식에 관한 경과조치'라는 표제로 "종전 법률에 의하여 사업계획의 승인이나 사업시행인가를 받아 시행 중인 것은 종전의 규정에 의한다"고 규정하고 있는바, 구 도시정비법이 시행되기 전의 재건축 사업에 대하여 사업계획의 승인을 얻으면 원칙적으로 행정청의 관여는 종료되고 조합원은 이로써 분양받을 권리(입주자로 선정된 지위)를 취득하게 되며, 원래 재건축조합의 운영과 조합원 사이의 권리분배 및 신축된 건물 또는 대지의 소유권이전 방식 등은 일반 민법 등에 의하여 자율적으로 이루어질 것이 예정되었던 것이어서, 이미 사업계획의 승인을 얻은 재건축조합에 대하여 구 도시정비법에 의한 절차나 방식에 따라 잔존 사업을 시행할 필요성이나 합리성이 있다고 볼 수 없다.

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

구 도시정비법 제 6 조는 '정비사업의 시행방법'이라는 표제로 그 제 3 항 본문에서 "주택재건축사업은 정비구역 안 또는 정비구역이 아닌 구역에서 제 48 조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법에 의한다"고 규정하고 있는바, 위 조항은 구 도시정비법 부칙 제 7 조 제 1 항에 의하여 구 도시정비법의 적용이 배제되는 '사업시행방식'에 관한 규정이라고 볼 수 있고, 위와 같이 구 도시정비법에 핵심적인 조항이라고 할 수 있는 관리처분계획의 인가와 이를 기초로 한 이전고시에 관한 조항 등이 위 부칙 조항에 의하여 배제된다면 그 밖의 세부적인 구 도시정비법의 절차나 방식에 관한 규정들 역시 배제된다고 보는 것이 자연스러운 해석이다.

따라서 재건축조합의 경우 구 도시정비법 부칙 제 7 조 제 1 항에서 종전의 규정에 의하도록 한 '사업시행방식'은 특별한 사정이 없는 한 구 도시정비법 제 3 장 '정비사업의 시행'에서 규정하고 있는 방식이나 절차를 모두 포함한다고 할 것이므로 이러한 방식이나 절차에 관한 사항은 종전의 규정에 의하여 규율되어야 한다.

구 도시정비법 제 3 장 '정비사업의 시행' 밑에 제 4 절 '정비사업시행을 위한 조치 등'을 두고 있으며 이에 속하는 제 39 조는 "사업시행자는 주택재건축사업을 시행함에 있어 제 16 조 제 2 항 및 제 3 항의 규정에 의한 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자(건축물 또는 토지만 소유한 자를 포함한다)의 토지 및 건축물에 대하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제 48 조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다"고 규정하고 있는바, 위 조항은 사업시행에 관한 방식이나 절차에 관한 것으로서 구 도시정비법 부칙 제 7 조 제 1 항에서 종전의 규정에 의하도록 한 '사업시행방식'에 관한 규정이라고 할 것이다. 따라서 종전 법률인 구 주택건설촉진법(2003.5.29 법률제 6916 호 주택법으로 전부 개정되기 전의 것)에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받은 재건축조합에 대하여는 매도청구권을 규정한 구 도시정비법 제 39 조가 적용되지 않는다.

(2) 해설

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

이 사건의 재건축조합은 2000 년 5 월 15 일 설립되고, 2003 년 6 월 13 일경 주택건설사업계획승인을 받았습니다. 도시정비법은 2003 년 7 월 1 일부터 시행되어 위 재건축조합은 도시정비법이 시행되기 이전에 주택건설사업계획을 승인받은 조합이 됩니다.

법원은 위 조합에 대하여는 매도청구권을 규정한 구 도시정비법 제 39 조가 적용되지 않는다고 할 것이고, 달리 위 규정을 적용하여야 할 특별한 사정이 있다고도 할 수 없다고 원심판결을 파기하였습니다. 그러나 현실적으로 구 도시정비법 제 39 조는 기존 집합건물법을 준용하고 있고, 도시정비법 시행 이전에도 재건축조합은 집합건물법에 의한 매도청구를 하고 있었다는 사실은 참고할 만한 점입니다.

3. 다운로드 : [대법원 2010. 1. 28. 선고 2009 다 78368 소유권이전등기](#)

is horizon

(최신판례소개)

2. 수용재결취소 등

- 대상판결: 2008 두 1504
- 선고: 대법원 2010. 1. 28. 선고

1. 논점

토지소유자 등이 수용재결에 불복하여 이의신청을 거친 후 취소소송을 제기하는 경우 피고는 누구이며, 소송대상은 무엇인지

2. 요지 및 해설

(1) 요지

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제 85 조 제 1 항 전문의 문언내용과 같은 법 제 83 조, 제 85 조가 중앙토지수용위원회에 대한 이의신청을 임의적 절차로 규정하고 있는 점, 행정소송법 제 19 조 단서가 행정심판에 대한 재결은 재결 자체에 고유한 위법이 있음을 이유로 하는 경우에 한하여 취소소송의 대상으로 삼을 수 있도록 규정하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 수용재결에 불복하여 취소소송을 제기하는 때에는 이의신청을 거친 경우에도 수용재결을 한 중앙토지수용위원회 또는 지방토지수용위원회를 피고로 하여 수용재결의 취소를 구하여야 한다.

다만 이의신청에 대한 재결 자체에 고유한 위법이 있음을 이유로 하는 경우에는 그 이의재결을 한 중앙토지수용위원회를 피고로 하여 이의재결의 취소를 구할 수 있다고 보아야 한다.

(2) 해설

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '공익사업법'이라고 합니다)」 제 85 조 제 1 항 전문은 사업시행자·토지소유자 또는 관계인은 중앙토지수용위원회 또는 지방토지수용위원회의 수용재결에 대하여 불복이 있는 때에는 재결서를 받은 날부터 60 일 이내에, 이의신청을 거친 때에는 이의신청에 대한 재결서를 받은 날부터 30 일 이내에 각각 행정소송을 제기할 수 있다고 규정하고 있습니다.

대법원은 위 규정의 취지, 같은 법 제 83 조, 제 85 조가 이의신청을 임의적 절차로 규정하고 있는 점, 행정소송법 제 19 조 단서가 행정심판에 대한 재결은 재결 자체에 고유한 위법이 있음을 이유로 하는 경우에 한하여 취소소송의 대상으로 삼을 수 있도록 규정하고 있는 점 등을 들어 수용재결에 불복하여 중앙토지수용위원회의 이의재결을 거친 경우라 하여 피고 중앙토지수용위원회를 상대로 수용재결의 취소를 구하는 부분의 소를 각하한 원심 판결이 위법하다고 판시하였습니다. 따라서 원고가 수용재결에 불복하여 취소소송을 제기하는 때에는 이의신청을 거친 경우에도 수용재결을 한 중앙토지수용위원회 또는 지방토지수용위원회를 피고로 하여 수용재결의 취소를 구할 수 있다고 보아야 합니다.

3. 다운로드 : [대법원 2010. 1. 28. 선고 2008 두 1504 수용재결취소 등](#)

IS Horizon

(최신판례소개)

3. 손해배상(기)

- 대상판결: 2008 다 88368
- 선고: 대법원 2010. 1. 14. 선고

1. 논점

공동주택의 입주자대표회의가 구 주택법 및 그 시행령에 정한 사업주체에 대한 하자보수청구권 외에 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제 9 조에 의한 하자담보추급권도 갖는지

2. 요지 및 해설

(1) 요지

구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2005. 5. 26. 법률 제 7502 호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다) 제 9 조에 의하여 준용되는 민법 제 667 조 내지 제 671 조의 수급인의 하자담보책임기간은 재판상 또는 재판 외의 권리행사기간인 제척기간이므로, 그 기간의 도과로 하자담보추급권은 당연히 소멸한다(대법원 2009. 5. 28. 선고 2008 다 86232 판결 등 참조).

이 사건 아파트와 같은 콘크리트 구조물에 대해서는 민법 제 671 조 제 1 항 단서가 적용되어 그 하자담보책임기간은 인도 후 10 년이다.

구 집합건물법 제 9 조에 의한 하자담보추급권은 특별한 사정이 없는 한 집합건물의 구분소유자에게 귀속하는 것이고, 다른 한편 비록 구 주택법(2005. 5. 26. 법률

제 7520 호로 개정되기 전의 것) 제 46 조 및 구 주택법 시행령(2005. 9. 16. 대통령령 제 19053 호로 개정되기 전의 것)제 59 조 제 2 항이 입주자대표회의에게 공동주택의 사업주체에 대한 하자보수청구권을 부여하고 있으나, 이는 행정적인 차원에서 공동주택 하자보수의 절차 방법 및 기간 등을 정하고 하자보수보증금으로 신속하게 하자를 보수할 수 있도록 하는 기준을 정하는 데 그 취지가 있을 뿐, 입주자대표회의에게 하자보수청구권 외에 하자담보추급권까지 부여하는 것이라고 볼 수는 없다. 그러므로 공동주택에 하자가 있는 경우 입주자대표회의로서는 주택법 및 주택법 시행령이 정한 바에 따라 사업주체에 대하여 하자보수를 청구할 수 있을 뿐이며, 구 집합건물법 제 9 조에 의한 하자담보추급권인 손해배상청구권을 가진다고 할 수 없다.

(2) 해설

위 판례는 원고인 입주자대표회의가 직접 사업주체에 대하여 아파트의 하자보수에 갈음한 손해배상을 청구한 사안입니다. 대법원은 입주자대표회의가 사업주체에 대하여 하자를 보수해달라는 청구를 할 수는 있지만, 하자담보추급권인 손해배상청구권까지 가진다고 할 수 없다는 태도를 보이고 있습니다. 특히 본건에서 대법원은 입주자대표회의인 원고는 이 사건 소송 제 1 심 계속 중에 아파트 구분소유자들로부터 손해배상청구권의 양도를 받았고, 위 채권양도에 의한 손해배상청구를 예비적 청구원인으로 추가하는 취지의 준비서면을 제 1 심법원에 제출하였다고 하더라도 양수금의 청구를 구하는 취지의 준비서면을 제출한 시기로부터 역산하여 아파트의 인도가 10 년 이전에 이루어졌다면 하자담보추급권도 제척기간 만료로 소멸하였다고 보았습니다.

3. 다운로드 : [대법원 2010. 1. 14. 선고 2008 다 88368 손해배상\(기\)](#)

is horizon

(최신판례소개)

4. 손해배상(기)

- 대선판결: 2009 다 51288
- 선고: 대법원 2009. 12. 24. 선고

1. 논점

구 지방재정법 및 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률상의 요건과 절차를 거치지 않고 체결한 지방자치단체와 사인 간의 사법상 계약 또는 예약의 효력이 무효인지

2. 요지 및 해설

(1) 요지

구 지방재정법(2005. 8. 4. 법률 제 7663 호로 전부 개정되기 전의 것) 제 63 조는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관하여 이 법 및 다른 법령에서 정한 것을 제외하고는 '국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률'의 규정을 준용한다고 규정하고 있고, 이에 따른 준용조문인 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제 11 조 제 1 항, 제 2 항에 의하면 지방자치단체가 계약을 체결하고자 할 때에는 계약의 목적, 계약금액, 이행기간, 계약보증금, 위험부담, 지체상금 기타 필요한 사항을 명백히 기재한 계약서를 작성하여야 하고, 그 담당공무원과 계약상대자가 계약서에 기명·날인 또는 서명함으로써 계약이 확정된다고 규정하고 있는바, 위 각 규정의 취지에 의하면 지방자치단체가 사경제의 주체로서 사인과 사법상의 계약을 체결함에 있어서는 위 법령에 따른 계약서를 따로 작성하는 등 그 요건과 절차를 이행하여야 하고, 설사 지방자치단체와 사인 사이에 사법상의 계약 또는

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

예약이 체결되었다 하더라도 위 법령상의 요건과 절차를 거치지 않은 계약 또는 예약은 그 효력이 없다.

(2) 해설

지방재정법 및 국가계약법상의 요건과 절차를 거치지 않고 체결된 지방자치단체와 사인 사이의 사법상 계약의 효력이 무효라는 대법원 판례는 종래에도 있었습니다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004 다 30811, 30828 판결 등). 지방자치단체가 사경제의 주체로서 사인과 사법상의 계약을 체결하는 데에 따라야 할 요건과 절차를 규정한 관련 법령은 계약 내용을 명확히 하고 지방자치단체가 사인과 사법상 계약을 체결함에 있어 적법한 절차에 따를 것을 담보하기 위한 것으로서 강행규정이라고 본 것입니다.

이러한 대법원 판례가 있는데도 서울중앙지방법원과 서울고등법원이 이 사건 협약의 효력을 인정한 것은 강행규정으로 인정되는 국가계약법령의 범위와 의미를 달리 보았기 때문입니다.

그러나 대법원은 국가계약법 중 강행규정의 성격이 인정되는 '요건'과 '절차' 규정의 범위를 원심 법원보다 더 넓게 인정하였습니다. 국가계약법령에 대하여 공법으로서의 강행규정성을 폭넓게 인정하는 것은 국가계약의 적법성을 통제한다는 점에서 바람직하다고 생각합니다.

3. 다운로드 : [대법원 2009. 12. 24. 선고 2009 다 51288 손해배상\(기\)등](#)

is Partner

(최신판례소개)

5. 정보비공개결정취소

- 대상판결: 2009 구합 476
- 선고: 춘천지방법원 2009. 8. 20. 선고

1. 논점

공공기관인 사업주체의 분양원가 산출내역에 관한 정보가 사업주체의 정당한 이익을 현저히 해할 우려가 있는 정보에 해당하여 비공개대상 정보인지

2. 요지 및 해설

(1) 요지

정보공개를 구하는 당해 정보를 공공기관이 보유·관리하고 있다는 점에 관하여는 정보공개를 구하는 자에게 입증책임이 있지만 그 입증의 정도는 그러한 정보를 공공기관이 보유·관리하고 있을 상당한 개연성이 있다는 점을 증명하면 족하다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2006 두 20587 판결 참조).

공공기관의 정보공개에 관한 법률(이하 '정보공개법'이라고 한다) 제 1 조, 제 3 조, 제 6 조는 국민의 알권리를 보장하고 국정에 대한 국민의 참여와 국정운영의 투명성을 확보하기 위하여 공공기관이 보유·관리하는 정보를 모든 국민에게 원칙적으로 공개하도록 하고 있으므로, 국민으로부터 보유·관리하는 정보에 대한 공개를 요구받은 공공기관으로서 정보공개법 제 9 조 제 1 항 각 호에서 정하고 있는 비공개사유에 해당하지 않는 한 이를 공개하여야 하고, 이를 거부하는 경우라고 할지라도 대상이 된 정보의 내용을 구체적으로 확인·검토하여 어느 부분이 어떠한 법익 또는 기본권과 충돌되어 정보공개법 제 9 조 제 1 항 몇 호에서 정하고 있는 비공개사유에 해당하는지를 주장·입증하여야만 하며, 그에 이르지 아니한 채 개괄적인 사유만을 들어 공개를 거부하는 것은 허용되지 않는다(대법원 1999. 9. 21. 선고 98 두 3426 판결, 2003. 12. 11. 선고 2001 두 8827 판결 등 참조)

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

아파트 분양원가 산출내역에 관한 정보는 그 공개로 인해 위 공사의 정당한 이익을 현저히 해할 우려가 있다고 볼 수 없어 정보공개법 제 9 조 제 1 항제 7 호에서 정한 비공개대상 정보에 해당하지 않는다(위 [대법원 2006 두 20587 판결](#) 참조).

(2) 해설

법원은 분양자인 공공기관에 대하여 정보공개법에 의하여 분양원가 산출내역을 공개하라는 수분양자들의 청구를 인용하였습니다.

법원은 분양자는 전국적으로 공공주택 등을 건설·공급하고 있는 공기업이고, 수분양자들이 공개를 요구하고 있는 자료는 아파트 공급가격을 산정함에 있어 필요한 자료들이므로 분양자가 이를 보유·관리하고 있을 상당한 개연성이 있고, 소송경제 등 피고가 이 사건에서 주장하고 있는 비공개 사유는 정보공개법 제 9 조 제 1 항 각 호에서 규정하고 있는 비공개사유의 어디에도 해당한다고 볼 수 없으므로, 정보들의 공개를 거부한 분양자의 처분을 위법하다고 판시하였습니다.

3. 다운로드 : [춘천지방법원 2009. 8. 20. 선고 2009 구합 476 정보비공개결정취소](#)

IS Horizon



지평지성
JISUNG HORIZON

<http://www.js-horizon.com>

법무법인 지평지성

주사무소

(100-743) 서울 중구 남대문로 4가 45 상공회의소빌딩 8, 11층 Tel : 02)6050-1600 Fax : 02)6050-1700

강북분사무소

(100-161) 서울 중구 봉래동 1가 25 HSBC빌딩 15층 Tel : 02)6230-7400 Fax : 02)6230-7599

상해 사무소

Room 2310, Shanghai Maxdo Center, No.8 Xing Yi Road, Shanghai China Tel : 86-21-5208-2800 Fax : 86-21-5208-2807

호치민 사무소

#2205 Saigon Trade center 37 Ton Duc Thang St., Dist. 1, Ho Chi Minh City Vietnam Tel : 84-8-3910-7510 Fax : 84-8-3910-7511

하노이 사무소

Suite 1003, 10th Fl., Daeha Business Center, 360 Kim Ma St., Ba Dinh Dist., Hanoi, Vietnam Tel : 844-6266-1901 Fax : 844-6266-1903

캄보디아사무소

SK-Shinah Office, 2F No.797, Monivong Blvd. & St. 484, Phsar Doeum Thkov, Khan Chamkarmon, Phnom Penh, Cambodia Tel : 855-23-726-897 Fax : 855-23-726-457

라오스사무소

LLC Bldg, Nong bon Road, Saysetha District, Vientiane, Laos Tel : 070-8275-4940 Fax : 856-21-264-344