

02 (건설부동산 뉴스레터 칼럼)

「사회기반시설에 대한 민간투자법」의 개정 내용에 대한 小考

06 (화제의 판결)

공공주택과 단독주택이 혼합된 주택재건축정비사업의 동의율

11 (화제의 뉴스)

1. '아파트 분양계약해제' 소송, 두 법원 엇갈린 판결
2. 저축은행, PF사업장 내 2개 이상 차주를 동일차주 간주
3. 법원 "금품으로 매수한 서면결의서 무효"
4. 상가 홍보 위해 계약자들에게 입점비용 받았다면 건설사는 부가세 납부 의무 부담
5. 조합설립인가 무효소송에 엇갈린 해석

17 (최신법령 소개)

1. 건설산업기본법 시행령 - 2011. 11. 25. 시행 [법률 제23282호, 2011. 11. 1. 일부 개정]
2. 도시개발법 - 2012. 4. 1. 시행 [법률 제11068호, 2011. 9. 30. 일부개정]
3. 주택공급에 관한 규칙 - 2011. 9. 29. 시행 [법률 제387호, 2011. 9. 29. 일부개정]

24 (최신판례)

1. 유치권부존재확인
2. 손해배상
3. 관리비 등

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

(건설부동산 뉴스레터 칼럼)

「사회기반시설에 대한 민간투자법」의 개정 내용에 대한 小考



구동균 변호사

민간부분이 사회기반시설(SOC) 사업에 참여하는 것에 관한 근거 법령인 「사회기반시설에 대한 민간투자법」(이하 "민간투자법"이라 하고, 법률명을 지시하지 않고 인용하는 조항은 민간투자법의 그것을 의미함)이 2011년 8월 4일 일부개정되어 11월 5일부터 시행되었고, 개정된 시행령(이하 "시행령")도 같은 날 시행되었습니다.

1994년에 「사회간접자본시설에대한민간자본유치촉진법」에 근거하여 도입된 민간투자사업은 그동안 재정을 보완하고 사회기반시설을 확충함으로써 국가경쟁력을 제고하고 국민편익을 증대하는 데에 일정한 기여를 한 것이 사실입니다. 그러나 금융위기 이후 거시경제 환경의 악화와 운영수입보장제도(MRG) 폐지, 수익률 저하 등 민간투자사업의 구조적 여건 악화로 신규사업 추진에 많은 어려움이 있어 왔습니다. 그리하여 적극적인 투자 환경을 조성하기 위한 목적으로 기획재정부가 2009년에 「제1차 민자사업 활성화 방안」과 「제2차 민자사업 활성화 방안」을 마련하였는데, 본 개정은 「제2차 민자사업 활성화 방안」에 따른 후속 조치로서 투자자의 수익구조 및 자금조달 여건을 개선하여 민간투자사업에 대한 적극적 투자환경을 조성하기 위해 이루어진 것입니다.

본 개정은 ① 부대사업의 활성화를 위한 방안, ② 자금조달의 활성화를 위한 방안, ③ 산업기반신용보증기금 운영의 효율성 제고를 위한 방안, ④ 민간투자사업분쟁조정위원회 설치·운영에 대한 근거 마련, ⑤ 국방부 BTL 사업의 범위 확대, ⑥ 귀속 시설의 개념 확대를 통한 사업 추진 방식의 다양화를 그 내용으로 하고 있습니다.

우선, 부대사업의 활성화를 위한 방안의 주요 내용으로는, 부대사업의 범위를 노외 주차장 설치·운영 사업, 체육시설업, 문화시설 설치·운영 사업, 자연휴양림 조성 사업, 옥외광고물 및 게시시설의 설치·운영 사업, 신·재생에너지 설비의 설치·운영 사업 등에까지 확대하고(제21조 제1항), 실시계획 승인을 받았거나 운영 중인 경우에도 실시계획 변경승인이나 승인을 받아서 부대사업을 시행할 수 있도록 하였습니다(제21조 제3항, 제4항). 부대사업이란 해당 민간투자사업의 원활한 운영과 사용자의 편익증진에 연관되고 해당 민간투자사업 시행 지역과 지리적으로 근접한 지역에서 시행되는 사업으로서 사업시행자의 투자비 보전을 위하여 도입되었던 것인데, 부대사업의 활용 실적이 거의 없었던 점을 감안하여 이를 활성화하고자 이에 대한 개정을 추진한 것이라고 합니다. 하지만 부대사업의 범위와 그 시행할 수 있는 시점을 넓히면서도, 이와 동시에 주무관청은 부대사업의 이익을 통행료·임차료 등 사용료의 인하, 재정지원금의 절감 등에 사용하여야 하고 그 구체적인 내용을 실시협약에 반영하도록 하는 내용을 추가하였는바(제21조 제14항, 시행령 제18조의2), 결과적으로 위와 같은 개정이 부대사업의 활성화에 얼마나 실효성이 있을지는 지켜 볼 필요가 있을 것으로 보입니다. 운영수입보장제도가 폐지된 현 시점에서조차 자금조달(최근 금융약정 당시와 비교하여 사업시행자가 사업시행법인의 자본구조, 출자자 지분 및 타인자본 조달조건 등을 변경하는 행위를 통해 출자자의 기대수익을 극대화하는 행위)이 일어나는 경우 사업시행자가 주무관청과 그 이익을 공유하도록 하는 것과 더불어, 부대사업 이익의 사용용도 제한은 사업시행자의 수익성을 약화시키는 요인으로 작용하여 민간투자사업을 위축시키는 요인으로 작용할 수 있다고 생각합니다.

다음으로, 자금조달 활성화를 위한 방안의 주요 내용으로는, 인프라펀드에 신탁형도 포함시켰고(제41조 이하), 인프라펀드의 자산운용 범위를 확대하였으며(제43조), 사

회기반시설채권의 발행기관을 유동화전문회사 등에까지 확대하였습니다(제58조 제1항). 그리고 산업기반신용보증기금의 운영의 효율성 제고를 위해 보증대상을 확대하였습니다(제34조 제1항). 이러한 제반 조치들은 사업시행자가 민간투자사업에 필요한 자금을 조달하는 방식을 다각화하기 위한 것으로서 민간투자사업의 활성화에 일정 부분 긍정적인 역할을 할 것으로 기대됩니다.

한편, 개정 민간투자법은 주무관청과 사업시행자간의 분쟁 해결을 위해 기획재정부 산하에 민간투자사업분쟁조정위원회를 설치하고(제44조의2), 당사자가 조정안을 수락하는 경우 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 보도록 규정하고 있습니다(제44조의9). 민간투자사업의 경우 사업기간이 장기간이어서 사업 환경의 변화 가능성이 높다는 점에서 주무관청과 사업시행자 간에 분쟁 발생 가능성이 적지 않음에도 불구하고, 기존에는 분쟁 조정 장치로 실시협약에 판정위원회 또는 중재에 관한 규정 정도만을 두거나 이것조차 두지 않는 경우도 있었습니다. 신설된 분쟁조정위원회가 분쟁 조정에서 얼마나 역할을 할지, 그리고 바람직한 운영을 위해 어떠한 점이 더 보완되어야 할 지는 앞으로 지켜보아야 하겠지만, 분쟁조정 제도가 민간투자법에 정식으로 도입되었다는 점에서 이는 진일보한 것이라 볼 수 있겠습니다.

마지막으로, 국방부 BTL 사업의 대상시설을 주거시설 이외에 교육, 훈련, 복지, 체육 등을 위한 시설에까지 확대한 점(제2조 제1호 오목)은 군 시설의 공익적 성격에 비추어 바람직한 입법이라 생각되고, 재정지원 및 매수청구권의 대상이 되는 귀속시설(소유권이 국가, 지방자치단체에 귀속되는 시설) 사업을 기존처럼 수익형 사업(BTO, BOT)과 임대형 사업(BTL)에 한정하지 아니함으로써(제2조 제3호) 더욱 다양한 방식의 사업 추진도 가능하게 되었습니다.

민간투자법의 금번 개정은 민간투자사업의 범위와 방식을 확대하고, 자금조달 방법을 다각화하여, 다소 침체된 민간투자사업을 활성화하기 위한 목적으로 이루어졌습니다. 그리고 대체로 개정된 내용들은 그 목적 달성에 다소간의 역할을 할 수 있을 것으로 예상됩니다. 다만, 부대사업의 범위와 그 시기를 확대하면서도 부대사업 수

익의 사용용도를 사용료 인하, 재정지원금 절감 등에 한정하도록 한 것은 민간투자 사업의 활성화라는 목적에 부합하지 않을 뿐만 아니라 오히려 어떤 의미에서는 활성화에 역행하는 입법이 아닌가라는 생각이 듭니다. 아무튼, 금번 개정이 민간투자 사업의 활성화라는 소기의 목적을 달성할 수 있기를 기대해 봅니다. [Jipyong & Jisung](#)

(화제의 판결)

공공주택과 단독주택이 혼합된 주택재건축정비사업의 동의율

☞ 대상판결 : 대전고등법원 2011. 7. 14. 선고 2010누2645 판결

1. 문제의 제기

공동주택과 단독주택이 결합된 정비구역에서 조합설립인가를 받기 위해 필요한 동의율에 관하여 해석상 논란이 계속되고 있습니다. 공동주택은 재건축, 단독주택은 재개발이라는 일반적인 도식에 포섭되지 않는 영역인데다 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법')과 하위 법령에서 이에 대하여 충분한 법적인 규율을 하고 있지 않기 때문에 소송 등 분쟁이 제기되면 마땅한 해결 지침을 찾기 어렵습니다. 이러한 입법 상황에서 일정한 해석 지침을 제시한 판결례가 있어 이를 소개하고 그 한계를 지적하고자 합니다.

다음은 조합설립동의에 관한 도시정비법 제16조의 일부입니다.

제16조(조합의 설립인가 등)

② 주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제47조 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 주택단지 안의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지 안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지안의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 정관 및 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만, 제1항 단서의 규정에 의한 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의없이 시장

· 군수에게 신고하고 변경할 수 있다.

③ 제2항의 규정에 불구하고 '주택단지가 아닌 지역'이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역 안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.

도시정비법의 해석상 공동주택과 단독주택이 결합되어 있는 정비구역에서는 공동주택에 대하여는 제16조 제2항의 동의를, 단독주택에 대하여는 같은 조 제3항의 동의를 각 충족해야 하는 것이 문언에 맞는 해석입니다. 하지만 이러한 해석에 근거할 때에는 정비구역 전체의 동의를 4분의 3 이상을 충족하는데도 일부 공동주택 또는 단독주택 소유자들의 반대로 조합설립인가를 얻어 사업 진행이 어려운 문제들이 현실적으로 발생하고 있습니다. 본 판결은 위와 같은 사안을 다루고 있습니다.

2. 대상 판결의 사실관계와 판결의 주요 내용

가. 사실관계

전체 정비구역의 소유자 508명 중 주택단지의 소유자 수는 62명으로 10.2%(=62명/508명)이고, 전체 정비구역의 면적 102,200.8㎡ 중 주택단지의 면적은 2,300㎡로 22.5%(=2,300㎡/102,200.8㎡)를 차지하는 사업지입니다. 공동주택과 단독주택을 구별하지 않고 동의를 계산하면 전체 토지 또는 건축물 소유자의 5분의 4 이상의 동의를 충족하는 반면(당시는 조합설립동의요건이 4분의 3으로 완화되기 전이었습니다) 공동주택 소유자에 대하여는 도시정비법 제16조 제2항의 동의를 충족하지 못한 사안입니다. 관할 구청은 조합설립인가를 해 주었는데 이에 대하여 원고들이 조합설립인가무효확인 소송을 제기하였고 1심과 2심 모두 원고 패소 판결이 내려졌습니다(대법원 2011두20666호로 상고심에 계속 중입니다).

가. 판결의 주요 내용

대전고등법원은 조합설립이 유효하다고 보았습니다. 대부분이 주택단지 아닌 지역(단독주택지역)에 일부 주택단지가 포함된 경우는 입법이 흠결된 상태로서 이 때는 도시정비법 제16조 제3항을 준용하여 "토지 또는 건축물 소유자의 5분의 4(현재는 4분의 3) 이상의 동의" 요건을 갖추면 되고 별도로 제16조 제2항의 요건을 충족할 필요가 없다는 것입니다.

법원은 위와 같은 결론을 도출하기 위하여 주택재건축사업의 유형을 네 가지로 구분합니다.

- ① 주택단지만을 재건축하는 경우
- ② 대부분 주택단지이나 일부 주택단지 아닌 지역을 포함하는 경우
- ③ 대부분 주택단지 아닌 지역이나 일부 주택단지인 지역을 포함하는 경우
- ④ 주택단지 아닌 지역(단독주택)만을 재건축하는 경우

그런데 도시정비법은 위 4가지 유형 중 ①, ②만을 전제로 제정되어 ③과 ④는 입법적인 흠결이 존재한다고 합니다. 법원은 이러한 흠결을 보완하기 위한 대안으로 ③과 ④에 대하여는 제16조 제2항의 요건이 필요 없이 제16조 제3항의 요건만 충족하면 된다고 판단하였습니다. 이와 같이 해석하지 않으면 대다수 토지등소유자의 의사를 소수의 공동주택 소유자가 좌우하게 되어 형평에 반하는 결과가 발생할 수 있다는 것입니다.

3. 대상 판결의 의의와 명백한 한계

대상 판결은 제16조 제2항과 제3항에 대한 비교적 충실한 해석을 통하여 현재 행정청이 가지고 있는 일반적인 업무처리 관행에 대한 합당한 근거를 모색한 점에서 의의를 찾을 수 있습니다.

하지만 대상 판결의 한계는 뚜렷하다고 생각합니다. 대상 판결은 단독주택재건축사업지 및 단독주택이 대부분인 사업지에 일부 공동주택이 포함된 사업지(③과 ④ 유형)에 대하여는 도시정비법상 규정이 '흡결'되었다고 판단하여 흡결을 메꾸기 위해 다른 규정을 '준용'하는 해석론을 도출하였습니다. 그러나 이 문제는 준용을 통해 해결되기 어렵습니다. 합헌적 법률해석의 범위를 넘기 때문입니다. 주택재건축조합 설립인가가 이루어지면 조합은 사업시행자로서 사업에 반대하는 소유자들에 대하여 '매도청구권'을 행사할 수 있습니다. 매도청구권은 재산에 대한 수용으로서 반드시 법률에 근거가 있어야 합니다(매도청구권은 헌법 제23조 제3항의 공용수용과 유사하다는 것이 헌법재판소의 판례입니다. 헌법재판소 2009. 11. 26.자 2008헌바133 결정, 2006. 7. 27.자 2003헌바18 결정 등). 대상 판결의 이유처럼 ③, ④ 유형에 대하여 도시정비법의 입법이 흡결되었다면 이를 해석으로 보완하는 것은 위헌적인 법률 해석입니다. 구체적인 사례를 생각해 볼 때에도 대상판결의 판단처럼 '대부분 공동주택이 아닌 지역에 일부 공동주택이 포함된 사업지'와 '대부분 공동주택인 지역에 일부 단독주택이 포함된 사업지'를 어떻게 구별해 낼지도 어려운 문제입니다. 극단적으로 공동주택 50%, 단독주택 50%로 구성된 사업지에 대하여는 어떠한 동의율을 적용해야 하는지 대상 판결은 명확한 답을 줄 수 없습니다.

현행 도시정비법 규정으로서는 공동주택과 단독주택사업지가 결합된 경우에는 도시정비법 제16조 제2항과 제3항의 요건을 모두 갖추어야 한다고 보는 것이 불가피한 해석이라고 생각합니다. 최근 하급심 판결례에서도 이와 같이 판단하였습니다(서울행정법원 2011. 10. 20. 선고 2010구합863 판결).

대상 판결의 한계가 분명하더라도 대상 판결이 직시하고 해결하려고 한 문제의식은 여전히 유효합니다. 특히 단독주택만으로 구성된 재건축의 동의율을 어떻게 보아야 할지는 해석론만으로 해결하기는 어렵습니다. 제16조 제2항과 제3항의 체계상 단독주택으로만 구성된 사업지를 도시정비법이 상정하였다고 보기는 쉽지 않습니다(대상 판결 역시 이에 관한 입법이 흡결되었다고 보았습니다). 이러한 상황에서 제16조 제3항의 동의율만 갖추면 된다고 해석하는 것이 맞는지 의문입니다. 단독주택재건축에 대하여 제16조 제3항이 적용된다고 볼 경우 토지 또는 건축물 소유자의 4분

의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻으면 됩니다. 일반적인 주택재건축의 요건인 주택단지 안의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의보다 동의요건이 완화되어 있습니다. 공동주택은 애초부터 다른 구분소유자를 전제로 건축된 건물로서 대다수 구분소유자가 원할 경우 다른 구분소유자의 반대에도 불구하고 재건축을 허용하는 것이 맞습니다. 하지만 단독주택은 건축물이 노후하고 정비기반시설까지 불량해져 재개발요건을 충족하지 않는 이상 다른 건물들과 함께 재건축될 사회적 필요성이 크다고 보기 어렵습니다. 이러한 관점에서 볼 때 현행 도시정비법상 단독주택재건축에 대한 근거 규정이 제16조 제3항이라면 공동주택보다 완화된 요건으로 단독주택 재건축을 허용한 것이 헌법상 재산권보호 원칙에 위배되는 것은 아닌지 상당한 의문이 제기됩니다. 대상판결의 판단처럼 단독주택 재건축에 대하여는 입법이 흠결되었다고 보는 것이 타당한 해석이라고도 생각합니다.

결론적으로 이 문제는 도시정비법이 현재 진행되고 있는 다양한 형태의 주택재건축 사업에 대한 충분한 고민 없이 과거 공동주택 재건축을 전제로 한 규정 체계에 무리하게 단독주택재건축을 포함시킨 것에서 비롯되었다고 생각합니다. 입법적인 해결이 필요합니다. [Jipyong & Jisung](#)

(화제의 뉴스)

1. '아파트 분양계약해제' 소송, 두 법원 엇갈린 판결

같은 아파트를 분양받은 사람들이 계약서에 제시된 날짜를 넘겨 입주가 이뤄졌다는 이유로 각각 제기한 분양대금반환 등 청구소송에 대해 두 법원이 엇갈린 판결을 내렸다고 합니다.

의정부지법 고양지원은 입주지정 통보가 적법하게 이뤄졌고 예정기일 또는 수일 내에 입주가 가능했다는 점을 들어 분양계약 해제는 부당하다고 판결한 반면, 서울중앙지법은 입주지정 통보 자체가 적법하지 않고 약정한 날짜에 입주하는 것이 사실상 불가능했다고 판단, 분양계약을 해제하라고 판결하였다고 합니다.

의정부지법 고양지원 제1민사부(전현정 부장판사)는 지난 21일 경기도 고양시 S아파트 수분양자 416명이 시행사와 시공사, 금융기관을 상대로 제기한 분양대금반환 등 청구소송에서 원고 패소 판결했다고 24일 밝혔습니다.

재판부는 판결문에서 "계약에서 해제사유를 정한 경우에도 그 사유에 해당하기만 하면 무조건 계약을 해제할 수 있는 것은 아니고 채무 불이행의 내용이 경미해 계약의 목적을 달성하는 데 지장이 없으면 원칙적으로 계약 해제가 허용되지 않는다"고 밝혔습니다. 재판부는 "원고는 피고가 2011년 3월31일까지 입주하도록 조치해야 했지만 3월31일 사용승인을 받아 오후 6시에 문자로 통보, 약속한 날짜까지 입주할 수 없도록 한 만큼 약정해제조항에 따라 분양계약을 해제를 주장한다"며 "그러나 피고가 3월18일 입주예정일을 정해 통보했고 3월31일 6가구가 입주한 사실 등을 감안할 때 계약해지는 부당하다"고 덧붙였습니다.

반면 서울중앙지법 제19민사부(노정희 부장판사)는 지난 5일 같은 S아파트 수분양자 39명이 같은 이유로 제기한 분양대금반환 등 청구소송에서 원고 일부 승소 판결을 내렸습니다.

재판부는 "피고가 3월18일 입주개시 예정일을 '3월말'로 불확실하게 통보한 점, 3월 31일 입주가 사실상 불가능했던 점 등을 감안할 때 원고의 분양계약 해제 의사표시는 적법하다"며 "원고들의 청구액 가운데 계약금, 옵션계약금, 위약금(공급가액의 10%), 중도금 등을 반환하라"고 판결하였다고 합니다. 피고는 지난 21일 서울중앙지법에 항소장을 제출하였습니다.

S아파트 시행사 D건설은 입주예정일을 '2010년 12월'로 명시하고 '3개월 이내 입주가 불가능하면 계약해제가 가능하다'는 조항을 넣어 분양계약을 체결했습니다. 그러나 시공사인 S건설이 워크아웃 대상이 되면서 공사가 지연돼 S아파트는 분양계약에 제시한 입주예정일로부터 3개월이 지난 2011년 3월31일에야 입주가 시작되었습니다. 이에 수분양권자들은 각각 고양지원과 서울중앙지법에 분양계약 해제를 요구하는 소송을 제기하였습니다.

한편 두 소송에 참여하지 않은 수분양권자 455명도 같은 내용의 소송을 서울중앙지법에 제기, 변론이 진행 중이어서 어떤 판결이 나올지 주목됩니다.

▶ [관련기사 : '아파트 분양계약해제' 소송..두 법원 엇갈린 판결 - 연합뉴스 | 2011. 10. 24. 14:22](#)

2. 저축은행, PF사업장 내 2개 이상 차주를 동일차주 간주

저축은행이 동일한 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 사업장 내 2개 이상의 차주에 돈을 빌려줄 경우엔 현행 개별차주 신용공여한도와 별도로 동일차주 신용공여 한도가

적용된다고 합니다. 또한 저축은행의 과도한 외형 확장 억제를 위해 법인과 개인사업자에 대한 대출한도가 별도로 설정된다고 합니다.

금융위원회는 이 같은 내용을 담은 저축은행법과 시행령 개정안이 차관회의를 통과했다고 20일 밝혔습니다.

개정안은 동일 PF사업장내 2개 이상의 차주에 대해서는 개별차주 신용공여 한도와 별도로 동일차주 신용공여 한도 규제를 적용합니다. 해당 사업 성공 여부에 따라 2개 차주가 신용위험을 공유하는 점을 감안한 것입니다. 신용공여 한도는 자기자본(동일계열저축은행의 경우 연결자기자본 기준)의 25% 이내에서 대통령령으로 정하는 한도입니다.

또한 현행 일괄적으로 80억원인 사업자에 대한 대출한도를 법인에 대해선 100억원으로 상향조정하고, 개인사업자에 대해선 50억원으로 설정하였습니다.

개정안은 계열저축은행에 대한 연결감독 강화를 위해 현행 개별저축은행에 대한 주식 회사채 등 유가증권별 투자한도 규제와는 별도로 계열저축은행 단위의 투자한도를 도입하였으며, 이와 함께 저축은행의 과도한 외형 확장을 억제하기 위해 이른바 88클럽제도라고 불렀던 우량저축은행 우대조치도 폐지됩니다.

후순위채는 원칙적으로 전문투자자 및 대주주를 대상으로 하는 사모발행만 허용되고, 일정한 요건을 충족하는 저축은행에 대해선 공모를 허용하되 창구를 통한 직접 판매는 금지됩니다.

▶ [관련기사 : 저축銀 , PF사업장 내 2개 이상 차주도 동일차주 간주 - C뉴스 | 2011. 10. 20. 17:41](#)

3. 법원 "금품으로 매수한 서면결의서 무효"

지역주택조합 조합원들이 총회에 앞서 서면결의서 제출 대가로 전기밥솥 등 금품을 제공할 경우 총회 결의를 무효로 해야 한다는 법원 판결이 나왔습니다.

서울중앙지법 민사33부(부장판사 이우재)는 고모씨 등 S지역주택조합 조합원 54명이 "밥솥으로 조합원들을 매수한 가운데 나온 총회 결의는 무효"라며 조합을 상대로 제기한 총회결의 무효확인 청구소송에서 원고 승소 판결했다고 25일 밝혔습니다.

재판부는 "조합과 L건설은 조합원들에게 서면결의서 제출 대가로 밥솥을 제공하는 수법으로 사실상 서면결의서를 매수했다"며 "이 때문에 조합원들이 총회에서 공정하고 자유로운 분위기 속에 의결권을 행사하지 못했다"고 설명하였습니다. 이어 "서면결의서 제출에 따른 부당한 대가로 밥솥이 제공된 이상 조합원들의 의사가 왜곡됐다고 볼 수밖에 없다"며 "따라서 총회 결의는 모두 효력이 없다"고 판시하였습니다.

사업을 진행하던 조합과 L건설은 지난해 10월16일 임시총회를 앞두고 홍보요원을 고용해 조합원들로부터 총회 서면결의서를 제출받았으며, 당시 홍보요원들은 "서면결의서 찬성란에 기표하면 30만원 상당 쿠쿠전기밥솥을 준다"며 조합원들의 찬성을 유도하였다고 합니다. 그 결과 총회는 사업계획변경승인, 동·호수 추첨방법 및 시기, 일반분양가격 결정, 조합원 추가분담금 결정, 예산안 승인 등 안건을 처리할 수 있었다고 합니다.

안건이 그대로 통과되자 반대의사를 표명했던 고씨 등은 "서면결의서를 매수했으므로 총회 결의는 무효"라며 지난해 12월 소송을 제기하였습니다.

▶ 관련기사 : 법원 "LIG건설, 금품으로 매수한 서면결의서 무효" - 시사서울 | 2011. 9. 26. 08:35

4. 상가 홍보 위해 계약자들에게 입점비용 받았다면 건설사는 부가세 납부 의무 부담

상가를 분양하는 건설회사가 분양 계약자들에게 상가 홍보를 위해 입점비용을 받았다면 부가가치세를 낼 의무가 있다는 판결이 나왔습니다.

서울행정법원 행정1부(재판장 오석준 부장판사)는 16일 A건설사가 서울 노원세무서장을 상대로 낸 부가가치세부과처분취소소송(2010구합23156)에서 원고패소 판결하였습니다.

재판부는 판결문에서 "입점비용은 상가분양계약자들이 원고에게 그 사용 권한을 포괄적으로 위임해 원고의 책임과 계산 하에 그 명의로 사용할 수 있도록 한 것"이라며 "입점비용을 언제 어떠한 방식으로 사용할 것인지의 결정 여부를 포함한 모든 권리의무는 원고에게 귀속된다고 봐야 한다"고 판단했습니다. 재판부는 "원고와 상가분양계약자들 사이의 입점비용에 관한 거래는 계약금 지급일로부터 잔금 지급일까지 기간이 6개월 이상이고, 3회 이상 분할 지급하는 중간지급조건부 거래에 해당해 대가의 각 부분을 받기로 한 때를 용역의 공급시기로 봐야 한다"고 설명하였습니다.

지난 2005년부터 경원선 창동역사를 건설 중인 A사는 역사 상가를 임대분양하면서 상가분양계약자들로부터 상가 활성화를 위한 광고홍보비와 인건비 등으로 사용할 목적으로 입점비용을 받기로 약정했습니다. 이후 노원세무서는 세무조사 결과 '입점비용에 관한 거래는 중간지급조건부 거래에 해당돼 대가의 각 부분을 지급받기로 한 때가 용역의 공급시기임에도 이를 신고하지 않았다'는 이유 등으로 부가가치세 12억2752만원을 납부하라고 고지하였습니다. A사는 "입점 비용은 단순 예수금에 불과하다"며 조세심판원에 심판청구를 했지만 기각당하자 소송을 제기하였습니다.

▶ 관련기사 : [상가 홍보 위해 계약자들에게 입점비용 받았다면 건설사는 부가세 납부 의무 있다 - 법률신문 | 2011. 9. 23. 10:40](#)

5. 조합설립인가 무효소송에 엇갈린 해석

18일 관련 업계에 따르면 최근 서울행정법원 행정2부(하종대 재판장)는 서울 마포 용강3구역재개발사업과 관련, 일부 조합원이 제기한 조합설립인가 무효확인 소송에 대해 '당연 무효로 보기 어렵다'고 판결하였습니다. 실제 조합원 동의율이 71.79%에 그쳐 법적 기준인 75%에 못미치지만 3.2% 정도의 미달률은 조합설립인가를 무효화시킬만큼 중대한 하자로 볼 수 없다는 것이 법원의 해석이라고 합니다.

그러나 이와 같은 판결과 달리 해석한 판시가 있었습니다.

단독주택 재건축사업으로는 처음으로 약 4년만에 분양에 나섰던 서울 동작구 정금마을재건축사업은 지난 7월 분양 개시 하루 전, 동의율 부족을 이유로 조합설립인가 무효 판결을 받았습니다. 당시 서울행정법원 행정1부(오석준 재판장)는 동의율이 65.56%에 불과하고 조합의 계산대로 토지 및 주택소유자만 따진다고 해도 동의율 79.9%로 동의요건을 충족하지 못한다며 조합설립인가를 무효화하였습니다. 이 사건의 경우에는 개정 이전 도시및주거환경정비법에 의해 최소 동의율 80% 이상이라는 기준이 적용됩니다.

결국 동의율 3.2% 미달 사업장은 회생의 길로 접어든 반면, 0.1%를 채우지 못한 곳은 모델하우스 개관 직전, 급제동이 걸리게 된 것인데, 해당 조합 입장에서는 사업 시행인가(동의율 75% 이상)와 관리처분인가 등 후행단계에서 동의율을 확보했기 때문에 당황스러울 수밖에 없는 판결이었으며, 해당 조합(원)은 재판부에 탄원서 제출 및 항소 2심에 나설 계획이라고 합니다.

▶ [관련기사 : 소송전도 버거운데 법원까지 갈팡질팡 - C뉴스 | 2011. 9. 18. 15:00](#) Jipyong & Jisung

(최신법령 소개)

1. 건설산업기본법 시행령 - 2011. 11. 25. 시행
[법률 제23282호, 2011. 11. 1. 일부개정]

(1) 개정이유

건설업종별 영업범위의 제한을 완화하고, 포괄대금지급보증 제도를 도입하며, 하도급계약의 적정성을 심사하기 위한 하도급계약심사위원회를 설치하는 등의 내용으로 「건설산업기본법」이 개정(법률 제10719호, 2011. 5. 24. 공포, 2011. 11. 25. 시행)됨에 따라 법률에서 위임된 사항인 포괄대금지급보증 대상 공사 및 하도급계약심사위원회의 구성에 관한 사항을 구체적으로 정하고 건설업자의 직접시공 범위를 확대하며, 국민중심 원칙허용 인·허가제도 도입방안에 따라 건설업을 하려는 자가 등록요건을 갖추지 못한 경우 등을 제외하고는 원칙적으로 등록을 해주도록 하는 한편, 부당특약의 유형을 추가하고 과징금의 금액을 합리화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

(2) 주요내용

가. 해당 업종으로 등록하지 아니하고 공사를 도급받을 수 있는 시공자격의 구체화 (안 제19조 및 제20조 신설)

1) 신기술이 활용되는 공사이거나 특허권이 설정등록된 공법이 적용되는 공사로서 그 신기술을 개발하거나 그 특허를 출원한 건설업자에게 도급하는 것이 효율적인 경우와 종합공사의 부대공사로서 다른 종합공사를 함께 도급받는 경우 등에는 해당 공사를 시공하는 업종을 등록하지 아니하고도 도급받을 수 있도록 함.

2) 발주자가 공사 특성에 따라 전문성을 갖춘 건설업자에게 도급할 수 있게 되어 시공품질이 향상될 수 있을 것으로 기대됨.

나. 건설업자의 직접시공 범위의 확대 등(안 제30조의2)

1) 시공능력이 없는 건설업자가 일괄 하도급 등을 통하여 부실시공을 하지 아니하도록 직접시공의 대상이 되는 공사를 확대할 필요가 있음.

2) 직접시공의 대상이 되는 건설공사를 도급액 30억원 미만인 공사에서 50억원 미만인 공사로 확대하고, 공사금액에 따라 직접시공의 비율을 차등화하도록 함.

다. 하도급계약심사위원회 구성 및 운영(안 제34조제5항부터 제9항까지 신설)

하도급계약심사위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 10명 이내의 위원으로 구성하도록 하고, 위원장은 발주기관의 장이 되도록 하며, 위원은 해당 발주기관의 과장급 이상 공무원 및 건설 분야 연구기관의 연구위원급 이상인 사람 등 중에서 위원장이 임명하거나 위촉하도록 함.

라. 부당특약 유형의 추가(안 제34조의6)

1) 하수급인에게 지급하여야 하는 하도급대금을 현금으로 지급하거나 지급기일 전에 지급하는 것을 이유로 지나치게 감액하기로 하는 특약과 하수급인에게 지급하여야 하는 선급금을 지급하지 아니하기로 하는 특약 또는 선급금 지급을 이유로 기성금을 지급하지 아니하거나 하도급대금을 감액하기로 하는 특약 등을 부당특약의 유형에 추가함.

2) 실제 현장에서 자주 발생하는 부당특약의 유형을 추가로 규정하여 하수급인의 권리 보호가 강화될 것으로 기대됨.

마. 공제조합의 보증대상의 추가(안 제56조제3항제6호 신설)

자재·장비업자의 보호를 강화하고 수급인의 무분별한 저가 투찰을 방지하기 위하여 포괄대금지급보증 제도가 도입됨에 따라 공제조합의 보증대상에 포괄대금지급보증을 추가로 규정함

바. 포괄대금지급보증 대상의 구체화(안 제64조의2 신설)

포괄대금지급보증이 적용되는 대상을 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」에 따른 최저가낙찰제 공사로서 낙찰률이 전년도 하위 100분의 5에 해당하는 범위에서 국토해양부장관이 정하여 고시하는 낙찰률 이하로 도급받는 건설공사로 함.

(3) 개정안의 내용

상세내용 : 「[건설산업기본법](#)」

2. 도시개발법 - 2012. 4. 1. 시행

[법률 제11068호, 2011. 9. 30. 일부개정]

(1) 개정이유

서로 떨어진 둘 이상의 구역을 묶어서 하나의 도시개발구역으로 지정할 수 있는 결합개발제도를 도입하고, 세입자 등에게 임대주택을 공급하여 세입자 등을 보호하며, 순환개발방식을 인정하여 원주민의 재정착률을 높일 수 있도록 하고, 저렴한 토지공급을 통한 도시개발사업 활성화를 위하여 원형지 개발방식을 도입하며, 토지소유자뿐만 아니라

건축물 소유자도 입체 환지 신청을 할 수 있도록 허용하여 입체 환지의 활성화를 도모하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

(2) 주요내용

가. 낙후지역에 대한 민간투자를 촉진시키고 지역 특성에 맞는 다양한 도시공간을 창출할 수 있도록 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 묶어서 하나의 도시개발구역으로 지정할 수 있는 결합개발제도를 도입함(안 제3조의2 신설).

나. 도시개발사업 시행으로 철거되는 주택 소유자 또는 세입자를 개발구역 내·외의 주택에 임시로 거주하게 하는 순환개발방식을 도입하고, 시행자는 세입자등의 주거안정을 위하여 임대주택건설 용지 또는 임대주택을 공급할 수 있도록 함(안 제5조제1항제15호·제16호 및 제21조의2부터 제21조의3까지 신설).

다. 공공시행자가 환지방식의 도시개발사업 시행 시 시행규정에 사업관리에 필요한 비용의 책정에 관한 사항을 포함할 수 있도록 함(안 제11조제4항 후단 신설).

라. 도시개발사업으로 인한 분쟁을 합리적으로 조정하기 위하여 도시개발사업분쟁조정위원회를 구성하여 운영하거나 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 설치된 도시분쟁조정위원회에서 그 기능을 대신할 수 있도록 함(안 제21조의4 신설).

마. 저렴한 토지공급을 통한 도시개발사업 활성화를 위하여 원형지 개발방식을 도입함(안 제25조의2 신설).

바. 공공시행자가 지역특성화 사업 촉진 등 지역경제 활성화에 필요한 경우 조성토지를 감정가격 이하로 공급할 수 있도록 함(안 제27조제2항).

사. 환지계획의 기준 등을 토지소유자와 임차권자들에게 알리도록 의무화하고, 규약·정관 또는 시행규정으로 정하는 바에 따라 환지를 정하지 아니할 토지에서 제외할 수 있는 토지의 기준을 명확히 함(안 제29조제3항, 안 제30조제2항 신설).

아. 토지소유자뿐만 아니라 건축물 소유자도 입체 환지 신청을 할 수 있도록 허용하고, 입체 환지의 신청, 방법 및 절차에 관한 사항을 대통령령으로 정하도록 하여 입체 환지의 활성화를 도모하는 한편, 입체 환지 대상 주택에 대한 투기를 방지하기 위하여 환지 지정 등의 제한과 1세대 1주택 공급 원칙 등을 명확히 함(안 제32조제1항·제3항·제4항·제5항, 제32조의2 및 제32조의3 신설).

자. 일정 요건을 갖춘 토지는 환지 예정지를 지정하기 전이라도 실시계획 인가 사항의 범위에서 토지를 사용할 수 있도록 하고, 환지 예정지 지정 전까지는 새롭게 조성되는 토지 또는 건축물을 일반에게 공급 또는 분양할 수 없도록 함(안 제36조의2 신설).

차. 결합개발, 순환개발, 친환경 도시개발 등을 활성화하고 그 실효성을 확보하기 위하여 이 법에서 정하고 있는 규제를 일부 완화하거나 용적률 완화 등의 인센티브를 제공할 수 있는 근거를 마련함(안 제71조의2 신설).

(3) 개정안의 내용

상세내용 : 「도시개발법」

3. 주택공급에 관한 규칙 - 2011. 9. 29. 시행

[법률 제387호, 2011. 9. 29. 일부개정]

(1) 개정이유

보금자리주택 입주자의 자산요건과 소득요건을 강화하고, 임대사업자인 부동산투자회사 또는 집합투자기구에 대하여 민영주택을 우선공급할 수 있게 하며, 국민임대주택 입주자선정 시 기당첨자를 감점하도록 하고, 시·도지사가 지방자치단체나 지방공사가 공급하는 국민임대주택의 입주자 선정기준을 정하도록 하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

(2) 주요내용

가. 보금자리주택 입주자의 자산요건과 소득요건 강화(안 제11조제4항) 저소득 계층의 보금자리주택 입주 기회를 확대하기 위하여 보금자리주택 중 건설임대주택에만 적용하던 부동산, 자동차 등 자산 관련 입주요건을 모든 보금자리주택에 적용하도록 하고, 60제곱미터 이하의 보금자리주택인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하인 자를 입주자로 선정하도록 함.

나. 임대사업자인 부동산투자회사 또는 집합투자기구에 대한 민영주택 우선공급(안 제13조제7항 신설) 주택 미분양을 해소하고 임대주택 공급을 활성화하기 위하여 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 사업주체로 하여금 공급물량, 공급방법 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 임대사업을 하거나 임대사업을 하려는 부동산투자회사 또는 집합투자기구에 민영주택을 우선공급하게 할 수 있도록 함.

다. 국민임대주택 입주자선정 시 기당첨자 감점제도 도입(안 제32조제12항제10호 신설) 국민임대주택의 실수요자 입주기회를 확대하기 위하여 입주자 선정 시 해당 사업주체가 공급하는 국민임대주택에 대하여 과거에 계약을 체결한 사실이 있는 자에 대하여 계약체결일부터 경과기간에 따라 일정한 범위에서 해당 사업주체가 정하는 배점을 감하도록 함.

라. 시·도지사가 지방자치단체 또는 지방공사 공급 국민임대주택의 입주자 선정기

준을 별도로 정할 수 있도록 함(안 제32조제19항 신설) 지역별 여건에 맞는 국민임대주택을 공급하기 위하여 지방자치단체 또는 지방공사가 국민임대주택을 건설하여 공급하는 경우에 시·도지사가 해당 지역 실정을 고려하여 입주자의 선정 순위와 우선 공급대상자 및 그 공급비율에 해당하는 기준을 별도로 정할 수 있도록 함.

(3) 개정안의 내용

상세내용 : 「주택공급에 관한 규칙」 [Jipyong & Jisung](#)

(최신판례)

1. 유치권부존재확인

- 대상판결 : 대법원 2011. 10. 13. 선고 2011다55214 판결

1. 논점

유치권의 성립시기

2. 요지 및 해설

(1) 요지

유치권은 그 목적물에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에 비로소 성립하고 (민법 제320조), 한편 채무자 소유의 부동산에 경매개시결정의 기입등기가 마쳐져 압류의 효력이 발생한 후에 유치권을 취득한 경우에는 그로써 그 부동산에 관한 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없는바, 채무자 소유의 건물에 관하여 증·개축 등 공사를 도급받은 수급인이 경매개시결정의 기입등기가 마쳐지기 전에 채무자로부터 그 건물의 점유를 이전받았다 하더라도 경매개시결정의 기입등기가 마쳐져 압류의 효력이 발생한 후에 공사를 완공하여 공사대금채권을 취득함으로써 그 때 비로소 유치권이 성립한 경우에는, 수급인은 그 유치권을 내세워 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다.

(2) 해설

피고는 2008년 경 소외 A와 공사대금 15억원에 목욕탕시설공사 계약을 체결하고 공사에 착수하였습니다. 그런데 공사중인 건물에 근저당권을 설정했던 원고는 2009년 1월 임의경매를 신청하였고, 이로써 건물에 기입등기가 경로되었습니다. 그러자

피고는 2월 유치권을 신고하였고, 이후 7월 공사를 완료하였습니다. 원고는 유치권의 존재를 부정하며 유치권 부존재 확인의 소를 제기하였고, 2심 법원은 '부동산 압류 당시에 공사대금채권이 변제기에 도달해야만 하는 것은 아니다'라며 원고패소 판결을 하였습니다.

그러나 대법원은 유치권은 그 목적물에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에 비로소 성립한다고 판단하였습니다. 따라서 비록 피고가 경매개시결정 전에 점유를 시작했다고 하더라도, 그와 같은 점유만으로는 유치권이 성립하지 않고, 이 사건에서 피고의 유치권이 성립한 시기는 2009년 7월이라고 보았습니다. 그렇게 되면 피고는 유치권을 가지고 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없게 됩니다. 대법원은 원심 판결을 파기·환송 하였습니다.

이 판결은 채권의 변제기 전에 점유를 개시하였다고 하더라도 유치권은 채권이 변제기에 있는 경우에 비로서 성립한다는 점을 명백히 한 점에서 의의가 있습니다.

3. 다운로드 : [대법원 2011. 10. 13. 선고 2011다55214 판결](#)

2. 손해배상

- 대상판결 : [대법원 2011. 10. 13. 선고 2011다10266 판결](#)

1. 논점

- (1) 하자담보에 기한 매수인의 손해배상청구권이 소멸시효의 대상이 되는지
- (2) 그 소멸시효의 기산점

2. 요지 및 해설

(1) 요지

매도인에 대한 하자담보에 기한 손해배상청구권에 대하여는 민법 제582조의 제척기간이 적용되고, 이는 법률관계의 조속한 안정을 도모하고자 하는 데에 그 취지가 있다. 그런데 하자담보에 기한 매수인의 손해배상청구권은 그 권리의 내용·성질 및 취지에 비추어 민법 제162조 제1항의 채권 소멸시효의 규정이 적용된다고 할 것이고, 민법 제582조의 제척기간 규정으로 인하여 위 소멸시효 규정의 적용이 배제된다고 볼 수 없으며, 이때 다른 특별한 사정이 없는 한 무엇보다도 매수인이 매매의 목적물을 인도받은 때부터 그 소멸시효가 진행된다고 해석함이 상당하다.

(2) 해설

매매 목적물에 하자가 있을 때, 매수인은 손해배상청구권, 계약해제권을 행사할 수 있습니다(민법 제580조, 581조). 이를 매도인의 하자담보책임이라고 합니다. 이 권리는 6개월 이내에 행사하여야 하는데, 민법상 매도인의 하자담보책임에 관한 기간은 제척기간으로서 재판상 또는 재판 외의 권리행사기간이며, 재판상 청구를 위한 출소기간은 아니라는 것이 대법원 판례의 입장입니다(대법원 2004. 1. 27. 2001다 24891 판결).

본 대법원 판결은 이와 같은 582조 제척기간 규정이 있다 하더라도, 하자담보에 기한 매수인의 손해배상청구권은 그 권리의 내용·성질 및 취지에 비추어 민법 제162조 제1항의 채권 소멸시효의 규정, 즉 10년이 적용된다고 판단하였습니다. 그리고 소멸시효 기간은 매수인이 매매 목적물을 인도받은 때부터 진행된다고 판단하였습니다.

3. 다운로드 : [대법원 2011. 10. 13. 선고 2011 다 10266 판결](#)

3. 관리비 등

- 대상판결 : 대법원 2011. 10. 13. 선고 2009다65546 판결

1. 논점

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의하여 관리단 집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 서면 결의의 수를 계산함에 있어서 한 사람이 그 집합건물 내에 수 개의 구분건물을 소유한 경우에는 이를 1인의 구분소유자로 보아야 하는지

2. 요지 및 해설

1) 요지

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제41조 제1항 본문은 "이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다"고 규정하고 있는데, 위 규정에서 정한 구분소유자의 서면 결의의 수를 계산함에 있어서 한 사람이 그 집합건물 내에 수 개의 구분건물을 소유한 경우에는 이를 1인의 구분소유자로 보아야 한다.

(2) 해설

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제41조 제1항 본문은 "이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다"고 정하고 있습니다.

원심은 '구분소유자'의 수를 셀 때, 한 사람이 집합건물 내에 수개의 구분점포를 소유하고 있는 경우 그 구분소유권의 수대로 구분소유자의 수를 계산하여야 한다고 보았습니다.

그러나 대법원은 집합건물법이 결의의 요건을 구분소유자의 수와 의결권의 수로 정함한 것은 집합건물에 대하여 인적 측면에서 공동생활관계와 재산적 측면에서 공동소유관계를 함께 고려하여 공정하고 원활하게 이를 유지, 관리하려는 데 그 입법취지가 있고, 규정의 문언도 '구분소유자'라고 정하고 있으므로, 한 사람이 그 집합건물 내에 수 개의 구분건물을 소유한 경우에는 이를 1인의 구분소유자로 보아야 한다고 판단하였습니다.

3. 다운로드 : [대법원 2011. 10. 13. 선고 2009다65546 판결](#) [Jipyong & Jisung](#)