

■ 목 차

■ 칼럼 ■

- PF 사업의 새로운 신용보강방안.....2

■ 화제의 판결 ■

- 신탁재산과 관련하여 발생한 위탁자에 대한 조세채권을 근거로 신탁재산을 압류한 압류처
분은 무효.....5

■ 화제의 뉴스 ■

- 워크아웃 건설사 “돈줄 막힐라” 비상.....8
- 법원 “balcony공사대금 횡령죄 성립을 위하여는 그 사용 용도와 범위가 엄격히 제한되어
있어야”.....9
- 법원 “사업계획승인이 취소되어도 건설사는 학교발전기금을 돌려받을 수 없다”.....10

■ 최신 법령 ■

- 도시개발법 시행령 일부 개정.....11
- 도시개발법 시행규칙 일부 개정.....12
- 주택법 시행령 일부 개정.....15
- 주택법 시행규칙 일부 개정.....17
- 임대주택법 시행령 일부 개정.....19
- 임대주택법 시행규칙 일부 개정.....20

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2012. 3. 22. 선고 2010다28840 전원합의체 판결 손해배상(기).....22
- 대법원 2012. 3. 29. 선고 2008다95885 판결 주민총회결의 무효확인.....24
- 대법원 2012. 3. 29. 선고 2009다45320 판결 관리인지위 부존재 등 확인.....26

■ 칼럼 ■

PF 사업의 새로운 신용보강방안



(법무법인 지평지성 강율리 변호사)

프로젝트 파이낸싱을 통해 부동산개발사업에 필요한 자금을 조달한 사업(이하 'PF 사업')의 정상적인 추진이 난항을 겪음에 따라, PF 사업에 필요한 자금을 조달하기 위한 시행사의 금융기관 차입(이하 'PF 대출')과 관련하여 과도한 연대보증 또는 채무인수를 한 건설회사들이 부채를 감당하지 못하고 워크아웃이나 회생절차를 신청하는 현상이 여전히 계속되고 있습니다.

어찌 보면 PF 사업에 있어서 건설회사들이 PF 대출 금융기관을 위한 연대보증 등의 채무를 부담하는 일은 우리나라의 독특한 현상입니다. 원칙적으로 PF 대출은 사업을 추진하는 실질적인 사업주체에 대한 상환청구가 제한되는 비소구금융(non - recourse financing)으로서, 정확한 사업성 분석과 평가를 통해 해당 사업 자체로부터 나올 장래의 현금흐름을 담보로 대출이 실행되는 금융기법입니다. 그럼에도 불구하고, 잦은 건설 경기변동과 이에 따른 사업성 평가의 어려움으로 말미암아 PF 대주들은 자금력이 부족한 차주 대신 PF 대출금 상환을 책임질 수 있는 신용도 높은 사업 관련 기관으로부터 신용을 보강받는 방안이 관심을 기울여 왔습니다.

PF 대출 차주의 신용보강 방안으로서 종래 가장 많이 이용되던 것은 당해 사업의 시공을 맡은 건설회사가 대출에 대한 연대보증채무를 부담하거나, 차주가 정상적으로 대출채무를 상환하지 못하는 경우 그 채무를 인수하는 방안이었습니다. 그러나 PF 사업의 분양률 저하 등 사업성이 떨어지게 되면서 해당 사업의 실패로 인한 손실을 누가 어떻게 감당할 것인지가 주요 문제로 부각되고 건설회사의 과도한 기존 채무로 인하여 건설회사 자체의 부도 가능성에도 무게가 실리는 현실에서 건설회사의 직접적이고 무조건적인 연대보증 또는 채무인수는 적절한 신용보강방안으로 힘을 잃어가는 상황이 되고 있습니다.

이에 따라 최근 새롭게 부각되고 있는 PF 사업의 신용보강방안들을 살펴보려고 합니다.

1. 조건부 채무인수 또는 책임준공확약

조건부 채무인수란, 건설회사가 차주의 기한의 이익 상실시 대출채무를 무조건적으로 인수하는 것이 아니라 책임준공확약에 따른 책임준공의무를 다하지 못하는 경우에만 대출채무를 인수하도록 하는 방법입니다. 당해 사업의 목적물인 건축물의 준공만 제대로 이루어진다면 해당 건축물에 들어올 수분양자나 임차인이 확보되어 있는 경우, 건설회사의 책임준공만으로도 충분히 신용보강이 이루어질 수 있다는 가정 하에서 이용되고 있습니다.

한편 건설회사가 조건부 채무인수 없이 책임준공확약만을 제출하고 책임준공확약의 미이행으로 인한 손해배상액을 미상환 대출채무액과 동일한 금액으로 예정해 두는 방안도 활용 가능할 것입니다.

2. 책임분양약정 또는 매매예약

책임분양약정이라 함은, 아파트 등 사업 목적물의 사전 분양 결과 PF 대출금 상환이 충분히 확보될 만한 예정분양률에 미치지 못하는 경우 건설회사가 그 미분양된 구분소유적 건축물들을 매입하기로 하는 약정을 말합니다. 책임분양은 분양률 미달이라는 일정한 조건 충족시에 장래 완성될 건축물을 매입하기로 하는 약정이므로 기본적으로 매매예약의 성격을 띠고 있으며, 매매대금의 입금을 통해 차주는 대출금 상환에 필요한 재원을 확보하게 되고 해당 건설회사는 매매의 결과 유형자산(건축물)을 확보한다는 측면에서 건설회사의 대주에 대한 일방적인 채무 부담인 연대보증이나 채무보증과 구별됩니다.

건설회사가 책임분양약정을 하지 않고, 사업 목적물인 건축물에 대해 매수의사가 있는 실수요자가 매매예약을 하는 경우도 있습니다. 그러한 매매예약자가 신용도 높은 기업이고, 건물의 준공 즉시 매매가 자동으로 성립되도록 조건 지우거나 매매 예약완결권을 대주가 행사할 수

있도록 구조화하는 경우, 실수요자의 매매예약은 건설회사의 연대보증을 대체하는 유력한 신용보강방안으로 이용될 수 있습니다.

3. 미분양물 담보대출

분양사업장에 있어 PF 대출금 미상환의 위험은 미분양물의 발생으로 인하여 충분한 현금흐름이 발생하지 않는 데서 비롯되는 경우가 많습니다. 만약 미분양물로부터도 원하는 현금흐름이 보장될 수 있다면 PF 사업의 자금조달이 보다 원활하게 이루어질 수 있게 됩니다. 특히 PF 대출 만기까지 미분양물의 처분이 완료되기 어려울 것으로 판단되는 상황에서 향후 발생할 미분양물을 담보로 대출하기로 약속하는 제3의 금융기관이 있는 경우, 그로부터 유입될 담보대출금으로 사업 초기 단계에 실행된 PF 대출금을 상환할 수 있게 되므로 결과적으로 PF 대출의 기존 대주는 신용보강의 효과를 누리게 됩니다.

4. 보증상품과 보증보험증권

PF 대출 상환을 보장하기 위한 대한주택보증 주식회사의 보증상품으로 주택사업금융보증이 있습니다. 주택사업금융보증의 대상이 되려면 원칙적으로 주택건설사업계획 승인을 얻은 경우로서 주택분양보증의 대상이 되는 주택사업이어야 합니다. 또한 보증한도는 시공사의 신용등급 및 시공능력평가순위에 따라 차등적으로 적용된다는 점에 유의할 필요가 있습니다.

한편 PF 대출채권을 양수한 유동화회사가 이를 기초로 ABS, ABCP 등 유동화증권을 발행하는 구조에 있어 유동화회사의 유동화증권 원리금상환의무에 대한 신용공여자가 있는 경우, 그 신용공여자의 신용제공의무를 보증하는 보증보험상품이 존재하는바, 이 역시 PF 사업의 새로운 신용보강수단으로 활용이 가능한 상품입니다.

■ 화제의 판결 ■

신탁재산과 관련하여 발생한 위탁자에 대한 조세채권을 근거로 신탁재산을 압류한 압류처분은 무효

[대상판결 : 대법원 2012. 4. 13. 선고 2011두686 압류처분 무효 확인]

1. 사안의 쟁점

위 판결에서는 위탁자가 신축한 주상복합아파트에 대하여 신탁회사와 부동산관리처분신탁계약을 체결하고 위 주상복합아파트를 신탁한 상태에서, 과세관청이 위탁자에 대한 법인세, 부가가치세, 종합부동산세와 같은 체납조세채권을 근거로 신탁재산을 압류한 경우, 이러한 압류처분이 무효인지가 판단의 대상이 되었습니다.

2. 판결의 내용

이에 대하여 대법원은 다음과 같이 판단하였습니다.

신탁법 제21조제1항 단서에서 말하는 '신탁사무의 처리상 발생한 권리'라 함은 수탁자가 신탁사무와 관련한 행위를 함으로써 수탁자에 대하여 발생한 권리를 의미하고, 이 사건 조세채권은 소외 회사(위탁자)에 대한 채권으로서 신탁사무의 처리상 발생한 수탁자인 원고에 대한 채권이라고 볼 수 없다는 이유로 소외 회사(위탁자)에 대한 이 사건 조세채권을 근거로 하여 원고(수탁자) 소유의 신탁재산을 압류한 이 사건 압류처분은 무효이다.

3. 해설

신탁법 제1조제2항은 '신탁이라 함은 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고, 수탁자로 하여금 수익자의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산 권

을 관리, 처분하게 하는 법률관계를 말한다'라고 규정하고 있고, 신탁법 제21조제1항은 '신탁재산에 대하여는 강제집행 또는 경매를 할 수 없다. 단, 신탁 전의 원인으로 발생한 권리 또는 신탁사무의 처리상 발생한 권리에 기한 경우에는 예외로 한다'라고 규정하고 있습니다.

이와 관련하여 대법원은 (i) 신탁법 제1조제2항의 취지에 의하면 신탁법에 따른 신탁재산은 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 귀속되고 위탁자와의 내부관계에 있어서 그 소유권이 위탁자에게 유보된 것이 아니고(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결, 대법원 2007. 9. 7. 선고 2005다9685 판결 등 참조), (ii) 신탁법 제21조제1항은 신탁의 목적을 원활하게 달성하기 위하여 신탁재산의 독립성을 보장하는 데 그 입법취지가 있는 점 등을 종합적으로 고려하면, 신탁법 제21조제1항 단서에서 예외적으로 신탁재산에 대하여 강제집행 또는 경매할 수 있다고 규정한 '신탁사무의 처리상 발생한 권리'는 수탁자를 채무자로 하는 것만을 말하고(대법원 2006. 11. 23. 선고 2004다3925 판결 취지 등 참조), 위탁자를 채무자로 하는 것은 여기에 포함되지 않는다고 일관적으로 판시해 왔습니다.

한편, 체납처분으로서의 압류의 요건을 규정하고 있는 국세징수법 제24조 각 항의 규정을 보면 어느 경우에도 압류의 대상을 납세자의 재산에 국한하고 있으므로, 납세자가 아닌 제3자의 재산을 대상으로 한 압류처분은 그 처분의 내용이 법률상 실현될 수 없는 것이어서 당연무효입니다(대법원 1996. 10. 15. 선고 96다17424 판결 등 참조).

그러나 본 사안과 같이 신탁제도를 이용한 위탁자의 부동산개발사업과 관련하여 과세관청은 위탁자에 대한 조세채권이 신탁재산과 관련이 있다고 주장하며 신탁재산에 대하여 압류처분을 하였고, 이러한 압류처분의 효력과 관련하여 명시적인 대법원 판례가 없어서 그 동안 논란이 되었습니다.

본 사안에서도 과세관청은 위탁자가 이 사건 건물의 신축·분양에 관련된 사업만을 영위하였는데, 조세채권 중 부가가치세는 위탁자가 건물을 신축·분양하는 본래의 사업결과물에서 발생한 조세이고, 종합부동산세는 모두 신탁재산을 과세대상으로 하고 있는 조세이어서, 조세채권은 모두 신탁계약에 기한 신탁사무의 처리상 발생한 채권이므로, 압류처분은 적법하다고 주장하였습니다.

그러나 대법원은 위와 같이 과세관청의 압류처분이 무효라고 판시하면서, (i) 신탁법 제21조제1항 단서의 '신탁사무의 처리상 발생한 채권'은 신탁재산의 관리 또는 처분 등 신탁업무를 수행하는 수탁자의 통상적인 사업활동의 행위로 인하여 발생하는 채권을 의미하고, 이 사건 건물의 신축은 신탁계약에 기한 신탁사무가 아닐 뿐만 아니라, 피고가 제출한 증거들만으로는 위탁자가 이 사건 건물의 신축·분양에 관련된 사업만을 영위하였다거나, 이 사건 조세채권이 모두 위탁자가 신탁 부동산을 분양하는 과정에서 발생한 것으로 신탁사무의 처리상 발생한 채권이라는 사실을 인정하기에 부족하며, (ii) 가사 위탁자에게 부과된 부가가치세가 이 사건 신탁부동산을 분양하는 과정에서 발생한 것이라고 하더라도 신탁계약상 부가가치세의 납세의무자는 수익자라고 할 것이므로 (대법원 2003. 4. 25. 선고 99다59290 판결 등 참조), 위 부가가치세 채권을 신탁사무 처리상 발생한 신탁회사에 대한 채권이라고 할 수 없고, 종합부동산세와 법인세 역시 신탁사무의 처리상 발생한 채권이라고 할 수 없다고 한 원심의 판단은 정당하다고 판시하였습니다.

본 사안과 유사하게 신탁회사가 위탁자로부터 사업부지를 신탁 받은 뒤 사업부지와 신축되는 건물을 신탁재산으로 하여 이를 분양 또는 임대, 관리·운용한 후 그 이익을 위탁자에게 환원하여 주는 내용의 분양형 토지개발신탁을 한 사안에서 과세관청이 위탁자를 체납자로 하여 신탁부동산의 분양대금이 입금되는 신탁회사 명의 계좌의 예금채권에 대하여 한 압류처분은 무효라고 판시한 사례도 있습니다(대법원 2012. 4. 12. 선고 2010두4612 예금채권 압류처분에 대한 무효확인).

본 사안에서 대법원은 신탁을 통한 부동산개발사업을 하는 위탁자에 대하여 과세관청이 신탁 재산과 관련하여 발생한 체납조세채권을 근거로 신탁재산을 압류한 압류처분이 무효라는 점을 명확히 하였습니다. 이에 따라 신탁제도를 이용하여 부동산개발사업을 하는 위탁자, 수탁자, 우선수익자 등 이해관계자들이 신탁법의 법리에 의하여 더욱 안정적으로 부동산개발사업을 진행할 수 있게 되었다는 점에서 의미가 있습니다.

4. 다운로드

- [대법원 2012. 4. 13 선고 2011두686 압류처분 무효 확인 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

1. 워크아웃 건설사 “돈줄 막힐라” 비상

저축은행 영업정지가 사회적 이슈로 떠오르는 가운데 워크아웃이나 회생절차 등 구조조정이 진행되는 건설사들이 저축은행으로부터 대출 등을 받은 규모가 6,368억 원 규모인 것으로 나타나, 이번 저축은행 영업정지 파문이 건설업계로 확산될 것이라고 우려되고 있다고 합니다.

[관련 기사]

- [워크아웃 건설사 “돈줄 막힐라” 비상 - 파이낸셜뉴스 | 2012. 5. 10.](#)

■ 화제의 뉴스 ■

2. 법원 “발코니공사대금 횡령죄 성립을 위하여는 그 사용 용도와 범위가 엄격히 제한되어 있어야”

법원은 주택조합장 등이 별도의 발코니계좌로 입금 받은 발코니공사대금을 임의로 사용하여 횡령죄로 공소제기된 사건에 대하여, 결과적으로 자금을 위탁한 본인을 위한 자금의 집행이라 하더라도 그 당초의 용도 이외의 목적으로 자금을 사용하는 것 자체가 불법영득의사를 실현하는 것이 되어 횡령죄가 된다고 하기 위해서는, 법령상 타인으로부터 위탁받은 특정자금의 회계가 다른 자금의 회계와 구분되어 다른 자금의 회계에 전출하거나 대여할 수 없는 등 용도가 엄격히 제한되어 있거나 적어도 그에 준하는 위탁계약 당사자들 사이의 명시적 또는 추정적 약정이 전제되어야 할 것인데, 해당 사건의 경우 당사자들 사이의 계약, 조합규약, 해당 계좌의 지출상황 등을 종합하여 보면 해당 금액이 사용용도가 엄격히 제한된 자문에 해당한다고 볼 수는 없다고 판시하였습니다.

[관련 기사]

- 법원 “공사자금, 용도 엄격 제한 없다면 떼도 써도 횡령 안돼” - 헤럴드경제 | 2012. 4. 24.
- 서울고법 “발코니 공사비 다른 공사에 써도 아파트 사업에 썼다면 횡령 안돼” - 파이낸셜뉴스 | 2012. 4. 24.

[관련 판례]

- 서울고등법원 2012. 3. 29. 선고 2011노3124 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(횡령) 판결

■ 화제의 뉴스 ■

3. 법원 “사업계획승인이 취소되어도 건설사는 학교발전기금을 돌려받을 수 없다”

서울고법 민사14부는 아파트 건설사인 A사로부터 채권을 양도받은 황모씨가 “학교용지부담금 조로 국립대에 기탁한 학교발전기금 3억 원을 돌려달라”며 국가를 상대로 낸 양수금 청구소송 항소심 (2011나88582)에서 원고패소 판결을 내렸다고 합니다.

재판부는 “사업계획승인의 취소는 승인의 원시적 하자에 기인한 것이 아니라 A사의 공사 시작의무 위반이라는 후발적 사유에 기인한 것으로 장래에 향해 효력이 상실되는 행정행위의 철회이며, 애초 유효했던 증여계약에 무효·취소 사유가 없는 한 사업계획승인 취소 전에 증여계약을 이행한 것이 부당이득이 된다고 할 수 없다”고 밝혔으며, “A사는 원활하게 사업계획승인을 받기 위해 승인 전에 한국교원대학교와 자발적으로 증여계약을 체결하고 3억 원을 지급한 것으로 봐야 하며, A사가 학교용지부담금의 선납 조로 납부한 것으로 의제할 수 없다”고 판시하였습니다. 또한 재판부는 증여계약을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없어 사정변경에 의한 취소 주장도 받아들일 수 없다고 덧붙였습니다.

[관련 기사]

- 아파트 건설사가 기탁한 학교발전기금, 사업계획승인 취소돼도 반환 안 돼 - 법률신문 | 2012. 5. 12.

■ 최신 법령 ■

1. (1) 도시개발법 시행령 일부 개정

[대통령령 제23685호, 2012. 3. 26. 일부 개정, 2012. 4. 1. 시행]

1. 개정 이유

서로 떨어진 둘 이상의 구역을 묶어서 하나의 도시개발구역으로 지정할 수 있는 결합개발제도를 도입하는 등의 내용으로 「도시개발법」이 개정(법률 제11068호, 2011. 9. 30. 공포, 2012. 4. 1. 시행 및 법률 제11186호, 2012. 1. 17. 공포, 7. 18. 시행)됨에 따라 결합개발을 실시할 수 있는 지역의 대상과 요건을 정하고, 원형지(原形地)의 공급과 개발 절차를 규정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 결합개발 방식 적용 대상 지역 및 결합개발 요건 구체화(안 제5조의2 신설)

도시의 균형적 발전과 도시개발사업의 효율적 추진을 위하여 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 연계하여 개발하는 결합개발 방식은 문화재 보호 등의 목적으로 관계 법령에 따라 토지이용이 제한되는 지역 등이 반드시 포함되도록 하되, 소규모의 난개발을 방지하기 위하여 결합개발지역에 반드시 포함되어야 하는 지역의 최소 면적은 1만㎡ 이상으로 합니다.

나. 임대주택 건설용지 등의 조성 또는 공급(안 제43조의3 및 제43조의5 신설)

도시개발로 인하여 철거되는 주택의 세입자 등의 주거안정을 위하여 시행자로 하여금 일정 규모의 임대주택 건설용지 등을 조성하여 공급하도록 하고, 해당 임대주택의 입주자 선정 시 기존 세입자에게 우선권을 부여하도록 합니다.

다. 원형지 공급과 개발 절차 신설(안 제55조의2 신설)

원형지의 난개발을 방지하기 위하여 시행자로 하여금 원형지 공급 승인신청 시 원형지 공급 목적과 개발계획 등에 대한 내용을 지정권자에게 제출하도록 하고, 원형지에 대한 투기를 방지하기 위하여 원형지개발자가 해당 토지를 직접 사용하지 아니하고 재매각하는 것을 일정 기간 제한하도록 합니다.

3. 다운로드

- 「도시개발법 시행령」 일부 개정

1. (2) 도시개발법 시행규칙 일부 개정

[국토해양부령 제453호, 2012. 3. 30. 일부 개정, 2012. 4. 1. 시행]

1. 개정 이유

환지방식 도시개발사업에 대한 제도 개선 등을 주요 내용으로 「도시개발법」(법률 제11068호, 2011. 9. 30. 공포, 2012. 4. 1. 시행) 및 같은 법 시행령(대통령령 제23685호, 2012. 3. 26. 공포, 4. 1. 시행)이 개정됨에 따라 법률과 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 환지 계획에 포함되어야 하는 내용(안 제26조)

도시개발사업시행자가 작성하는 환지 계획에 평균부담률 및 비례율 계산서 등을 포함하도록 하여 토지 소유자가 도시개발사업으로 인한 구역 내 토지의 가치 증가분에 대한 정보를 제공받을 수 있도록 합니다.

나. 환지 계획 기준 개선(안 제27조)

입체 환지 등 도입에 따라 환지설계는 평가식을 원칙으로 적용하도록 하고, 환지 계획은 실시계획 및 토지의 경제적 가치를 고려하여 수립하도록 하며, 과소 또는 과대 토지의 적절한 환지 지정을 위하여 동일인이 환지 전 2 이상의 토지 또는 건축물을 소유하였던 경우에는 하나의 토지 또는 건축물로 환지하거나 환지 전 하나의 토지를 환지 후 2 이상의 토지 또는 구분건축물로 환지할 수 있도록 합니다.

다. 보류지 책정기준 개선(안 제28조)

환지 사업 시 공공시설용지 및 체비지(替費地) 등 보류지(保留地)책정에 대한 기준을 명확하게 정하기 위하여 사업시행지구별로 실시계획인가에 따라 보류지를 책정하도록 하되, 사업방식 등에 따라 필요한 경우에는 시행자가 규약·정관 등에 따라 배분할 수 있도록 합니다.

라. 주택관리사 자격 취득을 위한 경력기준 완화(안 제73조제1항제1호)

주택관리사 자격에 대한 규제를 합리적으로 개선하기 위하여 주택관리사보가 주택관리사로 되기 위하여 필요한 공동주택 관리사무소장의 근무경력이 인정되는 공동주택의 최저 규모를 150세대 이상에서 50세대 이상으로 함.

마. 대한주택보증주식회사의 계약금 및 중도금 환급 이행 요건 강화(안 제106조제1항제1호가목)

주택시장 안정화와 주택보증 재원의 건전화를 위하여 대한주택보증주식회사가 분양보증계약에 따라 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 요건을 현재 해당 주택의 입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우로 하고 있으나, 앞으로는 해당 주택의 감리자가 확인한 실행공정률이 100분의 80 미만이고, 입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우로 함.

바. 주택관리업 등록변경사항 미신고에 대한 행정규제 개선(현행 별표 9 제2호아목3) 삭제)

주택관리업자에 대한 과도한 규제를 개선하기 위하여 현재 공동주택의 주택관리업 등록변경사항을 신고하지 아니할 경우 영업정지와 함께 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있으나, 앞으로는 영업정지는 폐지하고 과태료만 부과하도록 함.

3. 다운로드

- 「도시개발법 시행규칙」 일부 개정

■ 최신 법령 ■

2. (1) 주택법 시행령 일부 개정

[대통령령 제23665호, 2012. 3. 13. 일부 개정, 2012. 3. 17. 시행]

1. 개정 이유

사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사를 위한 절차를 이행하지 아니하는 경우 사업주체를 대신하여 주택의 시공자 등이 사용검사를 받을 수 있도록 하고, 리모델링사업 시에 주민 사이에 발생하는 분쟁을 미연에 방지하기 위하여 리모델링사업을 위한 시공자 선정방법을 명확히 하는 등의 내용으로 「주택법」이 개정(법률 제11061호, 2011. 9. 16. 공포, 2012. 3. 17. 시행)됨에 따라 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

라. 준주택의 범위에 기숙사 포함(안 제2조의2제1호 신설)

대학생 주거안정을 위하여 기숙사 건립의 경우 국민주택기금을 지원할 수 있도록 준주택의 범위에 기숙사를 추가하였습니다.

마. 초고층 복합건축물 내 공동주택의 세대별 규모제한 폐지(안 제21조제1항)

초고층 복합건축물 건설을 활성화하기 위하여 현재 사업주체가 건설·공급할 수 있는 공동주택의 규모를 1세대당 297㎡ 이하로 하고 있는 것을, 앞으로는 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 경우로서 층수가 50층 이상이거나 높이가 150m 이상인 건축물 내의 공동주택에 대해서는 세대별 규모제한을 적용하지 아니하도록 하였습니다.

바. 민간택지 매입가격 인정대상 및 범위 확대(안 제42조의2제2항)

주택건설시장을 활성화하기 위하여 현재 주택건설사업자 등 주택공급사업주체가 비용을 산정할 때 민간택지를 공급받아 주택을 건설·공급하는 경우 그 택지 매입가격의 인정방법을 감정평가금액의 100분의 120에 상당하는 금액으로 하고 있으나, 앞으로는 감정평가금액의 100분의 120에 상당하는 금액과 개별공사지가의 100분의 150에 상당하는 금액 중 사업자가 선택할 수 있도록 하였습니다.

사. 주택관리사 자격 취득을 위한 경력기준 완화(안 제73조제1항제1호)

주택관리사 자격에 대한 규제를 합리적으로 개선하기 위하여 주택관리사보가 주택관리사로 되기 위하여 필요한 공동주택 관리사무소장의 근무경력이 인정되는 공동주택의 최저 규모를 150세대 이상에서 50세대 이상으로 하였습니다.

아. 대한주택보증주식회사의 계약금 및 중도금 환급 이행 요건 강화(안 제106조제1항제1호가목)

주택시장 안정화와 주택보증 재원의 건전화를 위하여 대한주택보증주식회사가 분양보증계약에 따라 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 요건을 현재 해당 주택의 입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우로 하고 있으나, 앞으로는 해당 주택의 감리자가 확인한 실행공정률이 100분의 80 미만이고, 입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우로 하였습니다.

자. 주택관리업 등록변경사항 미신고에 대한 행정규제 개선(현행 별표 9 제2호아목3) 삭제)

주택관리업자에 대한 과도한 규제를 개선하기 위하여 현재 공동주택의 주택관리업 등록변경사항을 신고하지 아니할 경우 영업정지와 함께 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있으나, 앞으로는 영업정지는 폐지하고 과태료만 부과하도록 하였습니다.

3. 다운로드

- 「주택법 시행령」 일부 개정

2. (2) 주택법 시행규칙 일부 개정

[국토해양부령 제449호, 2012. 3. 17. 일부 개정, 2012. 3. 16. 시행]

1. 개정 이유

관리사무소장의 배치 내용 및 직인 신고의 접수를 주택관리의 전문화 등을 목적으로 설립된 법인에게 위탁할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「주택법」이 개정(법률 제11061호, 2011. 9. 16. 공포, 2012. 3. 17. 시행)됨에 따라 법률의 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 주택관리사보 시험응시수수료 반환규정 세분화(안 제34조제2항제3호의2 신설)

주택관리사보 자격시험 응시자의 경제적 부담을 완화하기 위하여 현재 시험접수 후 응시원서 접수기간 내에 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 전부를 반환하고, 시험시행일 10일 전까지 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 100분의 50을 반환하도록 하고 있으나, 앞으로는 응시원서 접수 마감일의 다음 날부터 제1차 시험 시행일 20일 전까지 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 100분의 60을 반환하고, 제1차 시험 시행일 19일 전부터 제1차 시험 시행일 10일 전까지 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 100분의 50을 반환하도록 하였습니다.

나. 신고포상금 지급금액 명확화(안 제51조의2제1항 및 안 별표 10 신설)

분양권의 전매 또는 알선 금지의무 위반에 대한 신고포상금 기준을 부정행위에 대한 처벌 종류·수준에 따라 단계별로 정하였습니다.

다. 공동주택 공용부분 장기수선계획 수립기준 개선(안 별표 5)

에너지 성능효율이 높은 자재나 설비의 사용을 촉진하기 위하여 공동주택의 장기수선계획 수립 시 변압기, 유도등, 급수펌프, 보일러 및 순환펌프 등은 고효율 에너지기자재를 적용하고, 세면기는 절수설비를 적용하며, 보안등은 고휘도방전램프 또는 LED 보안등으로 설치하도록 하였습니다.

라. 건축허가 시 국민주택채권매입의무 면제대상 범위 확대(안 별표 9 제2호)

건축허가 시 교육용 건축물에 대한 국민주택채권매입의무 면제의 범위를 현행 「초·중등교육법」과 「고등교육법」상 교육기관으로 하던 것을, 앞으로는 「유아교육법」상 유치원도 포함하도록 하였습니다.

마. 주택관리업 등록 신청 처리기간 단축(안 별지 제35호서식)

주택관리업 등록과 관련한 민원인의 불편을 해소하기 위하여 주택관리업 등록 신청 시 처리기간을 30일에서 20일로 줄였습니다.

3. 다운로드

- 「주택법 시행규칙」 일부 개정

■ 최신 법령 ■

3. (1) 임대주택법 시행령 일부 개정

[대통령령 제23752호, 2012. 4. 26. 일부 개정, 2012. 4. 27. 시행]

1. 개정 이유

임차인 보호 및 도심 내 임대주택 공급 활성화를 통한 전·월세 시장 안정을 위하여 주거용으로 사용하는 오피스텔을 매입임대주택의 범위에 포함하는 등의 내용으로 「임대주택법」이 개정(법률 제11242호, 2012. 1. 26. 공포, 4. 27. 시행)됨에 따라, 매입임대주택에 포함되는 오피스텔의 범위 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

차. 매입임대주택에 포함되는 오피스텔의 범위(안 제2조의2 신설)

매입임대주택에 포함되는 오피스텔은 전용면적이 85㎡ 이하이고, 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘 오피스텔로 합니다.

카. 임차인의 중복 입주 등의 확인 대상 임대주택의 범위(안 제18조의3 신설)

국토해양부장관이 임차인의 중복 입주 또는 계약 여부를 확인하여야 하는 임대주택의 범위를 공공건설임대주택과 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 보금자리주택사업의 시행자인 공공기관 및 공동사업시행자가 건설 또는 매입하여 공급하는 임대주택으로 합니다.

타. 매입임대주택의 임차인 선정방법 및 임대보증금 등의 기준(안 제19조제2항 및 제21조제6항 신설)

매입임대주택 중 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사가 공급하는 매입임대주택의 임차인은 무주택 세대주를 대상으로 선정하도록 하고, 최초의 임대보증금 및 임대료는 해당 임대주택의 규모, 생활여건 등이 비슷한 주변지역 임대주택의 임대보증금 및 임대료를 고려하여 산정하도록 합니다.

파. 임대사업자의 임대차계약 갱신 거절 사유 추가(안 제26조제1항제2호의2 신설)

임대주택이 실수요자에게 안정적으로 공급될 수 있도록 임차인이 임대주택에 중복하여 입주 또는 계약한 것으로 확인된 경우 임대사업자가 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있도록 하였습니다.

3. 다운로드

- 「임대주택법 시행령」 일부 개정

3. (2) 임대주택법 시행규칙 일부 개정

[국토해양부령 제457호, 2012. 4. 26. 일부 개정, 2012. 4. 27. 시행]

1. 개정 이유

임대주택의 안정적인 공급을 위하여 국토해양부장관이 임차인의 임대주택 중복 입주 등을 확인하도록 하는 등의 내용으로 「임대주택법」(법률 제11242호, 2012. 1. 26. 공포, 4. 27. 시행) 및 같은 법 시행령이 개정(대통령령 제23752호, 2012. 4. 27. 공포·시행)됨에 따라 임차인의 임대주택 중복 입주 등의 확인 방법·절차 및 공공매입임대주택의 임차인 자격 등 법률 및 시행령에서

위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

하. 임차인의 임대주택 중복 입주 등 확인 방법·절차(안 제11조의3 신설)

임대사업자는 임차인 정보를 매분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 전산관리지정 기관에 통보하도록 하고, 전산관리지정기관은 해당 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 임차인이 임대주택에 중복하여 입주 또는 계약하고 있는지 여부를 임대사업자에게 통보하도록 합니다.

가. 공공매입임대주택의 임차인 자격 및 임대보증금 등(안 제12조의2 및 제12조의4 신설)

공공매입임대주택의 임차인은 기초생활 수급자, 한부모가족 등을 제1순위자로 하고, 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50퍼센트 이하인 자 등을 제2순위자로 하여 선정하도록 하며, 공공매입임대주택의 최초 임대보증금은 해당 임대주택의 주변지역 임대주택의 임대보증금에 대한 감정평가금액의 50퍼센트 이내의 금액으로 하도록 합니다.

나. 오피스텔 임대사업자의 임차인 현황 신고(안 제16조의2 신설)

오피스텔을 임대하는 임대사업자는 매년 오피스텔의 임대조건을 신고한 날부터 1년이 되는 날이 속하는 달의 말일까지 오피스텔 임차인 현황을 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 합니다.

3. 다운로드

- 「임대주택법 시행규칙」 일부 개정

■ 최신 판례 ■

1. 대법원 2012. 3. 22. 선고 2010다28840 전원합의체 판결 손해배상(기)

1. 쟁점

아파트 입주자대표회의가 하자담보추급에 의한 손해배상청구권을 가짐을 전제로 분양자를 상대로 손해배상청구소송을 제기하였다가 소송 계속 중 구분소유자들에게서 손해배상청구권을 양도 받고 양도통지가 이루어진 후 양수금으로 소를 변경한 경우, 손해배상청구권이 소를 변경한 시점에 행사된 것으로 보아야 하는지 여부가 문제 된 사안입니다.

2. 판시사항 설명

- ① 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법') 제9조에 의하여 준용되는 민법 제667조 내지 제671조에 규정된 하자담보책임기간은 재판상 또는 재판 외의 권리행사기간인 제척기간이므로 그 기간의 도과로 하자담보추급권은 당연히 소멸됩니다(대법원 2004. 1. 27. 선고 2001다24891 판결, 대법원 2009. 5. 28. 선고 2008다86232 판결 등 참조).
- ② 한편 채권양도의 통지는 그 양도인이 채권이 양도되었다는 사실을 채무자에게 알리는 것에 그치는 행위이므로, 그것만으로 제척기간의 준수에 필요한 권리의 재판 외 행사에 해당한다고 할 수 없다고 하였습니다.
- ③ 이 사건의 경우 아파트의 입주자대표회의가 스스로 하자담보추급에 의한 손해배상청구권을 갖고 있음을 전제로, 직접 아파트의 분양자를 상대로 손해배상청구 소송을 제기하였다가, 소송 계속 중 정당한 권리자인 구분소유자들로부터 그 손해배상채권을 양도받고 분양자에게 그 통지가 된 후 그에 따라 소를 변경하였습니다. 대법원은 그 채권양도통지에 채권양도의

사실을 알리는 것 외에 그 이행을 청구하는 뜻이 별도로 덧붙여지거나 그 밖에 구분소유자들이 재판 외에서 그 권리를 행사하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 손해배상청구권은 입주자대표회의가 위와 같이 소를 변경한 시점에 비로소 행사된 것으로 보아야 할 것이라고 하였습니다(대법원 2008. 12. 11. 선고 2008다12439판결 등 참조).

- ④ 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 아파트의 구분소유자들이 이 사건 아파트에 관한 하자담보추급에 의한 손해배상채권을 단순히 원고에게 양도하고 이를 피고에게 통지하였다는 것만으로는 그 채권을 행사하였다고 볼 수 없고, 채권양도통지에 이행청구의 뜻이 포함되어 있었는지 여부, 구분소유자 또는 원고가 별도로 재판 외에서 권리를 행사하였는지 여부 및 그 시점 등을 심리·확정하여 제척기간 준수 여부를 판단하여야 한다고 하면서, 원심판결을 파기하였습니다.
- ⑤ 이에 대해서 소수의견이 있었습니다. 채권양도인은 양도 통지를 통해 채무자에 대하여 채권을 보유하고 있었던 사실과 채권 귀속주체가 변경된 사실을 함께 고지하는 것이므로, 채무자에 대하여 권리의 존재와 권리 행사의 의사를 분명하게 표명하는 행위로 평가해야 하고, 제척기간 준수의 효과가 부여된다는 것이었습니다.

3. 해설

제척기간을 준수하기 위해서는 권리를 '행사'하여야 합니다. 그런데 하자담보에 관한 손해배상청구권은 구분소유자들만 행사할 수 있고, 통상 입주자대표회의가 그 권리를 양도 받아 소송을 제기하는 형태로 이루어집니다. 구분소유자들이 특별한 의사표시를 하지 않다가, 손해배상청구권을 양도하고 분양자에게 통지하는 것만으로는 권리의 '행사'로 인정할 수 없다는 것입니다. 채권양도통지가 제척기간 경과 전에 이루어졌는지, 채권양도통지의 내용이 구체적이지를 반드시 확인해 보아야 하겠습니까.

4. 다운로드

- [대법원 2012. 3. 22. 선고 2010다28840 전원합의체 판결](#)

■ 최신 판례 ■

2. 대법원 2012. 3. 29. 선고 2008다95885 판결 주민총회결의 무효확인

1. 쟁점

도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')상 주택재개발사업조합의 조합설립인가처분이 법원의 재판에 의하여 취소된 경우, 주택재개발사업조합이 조합설립인가처분 취소 전에 행정주체 또는 사업시행자로서 한 결의 등의 처분이 소급하여 효력을 상실하는지 여부 및 종전 결의 등 처분의 법률효과를 다투는 소송의 당사자지위까지 함께 소멸하는지 여부가 문제되었습니다.

2. 판시사항 설명

- ① 甲 주택재개발정비사업조합설립 추진위원회가 주민총회를 개최하여 주택재개발정비사업의 시공자로 乙 주식회사를 선정하는 결의(이하 '제1결의')를 하였고, 조합설립인가처분 후 甲 주택재개발정비사업조합이 조합총회를 개최하여 乙 회사를 시공자로 선정(추인)하는 결의(이하 '제2결의')를 하였습니다. 그런데 위 각 결의의 무효확인을 구하는 소송 계속 중에 甲 조합에 대한 조합설립인가처분을 취소하는 내용의 대법원판결이 선고된 사안입니다.
- ② 甲 조합에 대한 조합설립인가처분은 법원의 재판에 의한 취소로 소급되어 효력을 상실하였고, 甲 조합 역시 조합설립인가처분 당시로 소급되어 도시정비법상 주택재개발사업을 시행할 수 있는 행정주체인 공법인으로서 지위를 상실하였으므로, 甲 조합이 조합설립인가처분 취소 전에 도시정비법상 적법한 사업시행자임을 전제로 개최한 조합총회에서 이루어진 제2결의는 소급되어 효력을 상실하였습니다.

- ③ 한편 시공자 선정은 추진위원회 또는 추진위원회가 개최한 주민총회의 권한범위에 속하는 사항이 아니라 조합총회의 고유권한이므로, 추진위원회가 개최한 주민총회에서 주택재개발사업의 시공자를 선정한 제1결의도 무효라고 보아, 원심판결을 파기하였습니다.
- ④ 다만 그 효력 상실로 인한 잔존사무 처리와 같은 업무는 여전히 수행되어야 하므로, 종전에 결의 등 처분의 법률효과를 다투는 소송에서의 당사자지위까지 함께 소멸된다고 할 수는 없다고 하였습니다.

3. 해설

도시정비법상 조합의 설립인가처분이 취소되면, 그에 따라 조합의 기존 결의도 소급되어 효력을 상실하게 됩니다. 다만 소송의 당사자 지위와 같이 잔존 사무를 처리하는 범위에서만 조합상 지위가 인정될 뿐입니다. 조합설립인가처분의 효력을 다투는 때, 조합의 기존 법률관계가 무효가 되어 불측의 손해가 발생할 수 있음을 강조할 필요가 있습니다.

4. 다운로드

- [대법원 2012. 3. 29. 선고 2008다95885 판결](#)

■ 최신 판례 ■

3. 대법원 2012. 3. 29. 선고 2009다45320 판결 관리인지위 부존재 등 확인

1. 쟁점

관리인의 선임과 해임을 관리단집회의 결의에 의하도록 한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법') 제24조제2항이 강행규정인지, 관리단집회 결의사항을 전자문서 또는 전자투표에 의해 합의한 경우, 이를 집합건물법상 적법한 서면합의로 볼 수 있는지 여부가 문제되었습니다.

2. 판시사항 설명

- ① 집합건물법 제28조제1항은 집합건물의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자 상호 간의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ② 그런데 집합건물법 제24조는 제1항에서 "구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 선임하여야 한다."고 규정하고, 제2항에서 "관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다."고 규정하고 있는 반면, 관리인의 선임과 해임 방법에 대하여는 규약으로 달리 정할 수 있다는 규정을 두고 있지 않으므로, 위 규정은 관리인의 선임과 해임을 관리단집회의 결의에 의해서만 하도록 한 강행규정이라고 보아야 하고, 따라서 규약설정 당시의 구성원들이 위 규정과 다른 내용의 규약을 제정하더라도 그 효력을 인정할 수 없다는 판결입니다.
- ③ 한편 집합건물법 제41조제1항이 "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 있습니다. 대법원은 '서면' 합의를 요건으로 하고 있는 취지는 합의의 당사자인 구분소유자들로 하여금 신중을 기하도록 함과 아울러 그 합의의 존부와 내용에 대한 증명을 용이하게 하려는 것이고, 전자문서나 전자투표는

그 자체로서는 전자적 형태의 정보에 불과하여, 문자나 기타 가독적 부호에 의해 계속적으로 의사나 관념이 표시되어 있을 것을 전제로 하는 '문서' 또는 '서면'과 동일하게 볼 수는 없으므로, 법률에서 명문으로 이를 허용하고 있지 않는 이상, 전자문서 등 전자적 형태의 기록으로 위 조항의 '서면'을 대신할 수는 없다고 보아야 한다고 하였습니다.

- ④ 또한 전자거래기본법 제4조제1항은 "전자문서는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 전자적 형태로 되어 있다는 이유로 문서로서의 효력이 부인되지 아니한다."고 규정하고, 같은 법 제3조는 "이 법은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고 모든 전자거래에 적용한다."고 규정하여 그 적용 범위를 '전자거래'에 한정하고 있고, 제2조제5호는 '전자거래'를 '재화나 용역을 거래함에 있어서 그 전부 또는 일부가 전자문서에 의하여 처리되는 거래'로 정의하고 있으므로, 집합건물법상의 관리단집회 결의와 같이 재화나 용역의 거래와는 무관한 행위에 대해서까지 전자거래기본법의 위 규정들이 적용될 수는 없습니다. 전자문서로 할 수 있는 사인의 문서행위를 열거하고 있는 전자거래기본법 [별표]에도 집합건물법의 규정에 의한 문서행위는 포함되어 있지 않습니다.
- ⑤ 따라서 명문의 규정이 없는 이상 집합건물법 제41조제1항의 '서면'에 전자문서가 포함된다고 해석할 수는 없고, 관리단집회에서 결의할 사항에 관하여 전자문서 또는 전자투표에 의한 합의가 있다고 하더라도, 이를 집합건물법 제41조제1항에 따른 적법한 서면합의로 볼 수 없습니다.

3. 해설

집합건물법상 관리인의 선임과 해임은 관리단집회의 결의로만 가능하고, 그 결의는 서면 합의로만 가능합니다.

4. 다운로드

- [대법원 2012. 3. 29. 선고 2009다45320 판결](#)