

■ 목 차

■ 건설부동산 칼럼 ■

- 매물비용의 함정에서 벗어나 희망을 찾아 가는 새해가 되기를 바라며.....2

■ 화제의 판결 ■

- “임대사업자가 부동산관리신탁이 설정된 임대주택을 신탁회사로부터 반환받을 권리에 대한 질권 설정은 무효”.....5

■ 화제의 뉴스 ■

- 권익위, 국유지 사용료는 거주여부와 무관하게 ‘주거용’ 요율 적용하여야.....7
- 법무부, 등기 부동산 유치권 폐지 추진.....8

■ 최신 법령 ■

- 부동산투자회사법.....9
- 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률.....12
- 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률.....14

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결.....17

■ 건설부동산 칼럼 ■

매몰비용의 함정에서 벗어나 희망을 찾아 가는 새해가 되기를 바라며



(법무법인 지평지성 **박영주 변호사**)

2012년, 부동산전문가들이 선정한 “올해의 부동산 관련 키워드” 중 하나가 매몰비용이었습니다. “매몰비용”은 경제학상으로는 통상 “이미 사라져서 회수할 수 없는 모든 비용”을 의미하지만, 전반적인 불황으로 어려움을 겪고 있는 현 부동산 및 건설업계에서는 그 의미가 더욱 무겁고 크게 다가옵니다. 새해 벽두부터 희망보다는 절망과 공포를 실감하게 합니다.

2조원 가까이 투자된 아라뱃길은 당초 목적했던 관광과 물류사업에 전혀 도움이 되지 못하고 있는 상황이지만, 앞으로도 계속 연간 100억 원의 유지비용을 부담해야 한다고 합니다. 추가 비용을 아끼려면 뱃길을 폐쇄하는 게 상책이라고 하지만, 그동안 들인 매몰비용이 아까워 이도 저도 못하고 있는 셈입니다.

더욱 가슴 답답한 것은 22조 원이 넘는, 그야말로 단군 이래 최대의 사업이라는 4대강 사업의 성과(?)에 대한 감사원의 감사결과입니다. 당초 목적했던 치수, 관광, 물류 등의 거창한 목표 달성은 이미 저편에 던져졌고, 앞으로 발생할 수질오염과 생태계파괴를 방지하고 설치된 보의 안전성확보를 위한 대책을 찾기에 급급해야 할 형편입니다. 안전성에 문제가 없다는 당국자의 발표가 실린 신문 한 권에는 추가 위험을 예방하기 위해 보의 전면 철거를 검토해야 할 것이라는 또다른 전문가의 의견이 실려 있습니다. 이들 보를 유지하기 위해 계속 연간 수천억 원의 비용이 필요하다고 합니다.

굳이 멀리 가지 않고도 서울시내 옛 도심지 곳곳에 내걸린 재개발, 재건축 추진위원회 간판과 “축 안전진단 통과”라는 플래카드를 지나치면서, 앞으로 바뀔 새로운 삶의 터전에 대한 기대와 희망보다

는 혹시나 벌어질 지 모르는 분쟁과 다툼, 그로 인한 아픔에 걱정이 앞섭니다. 그나마 사업이 계속 되는 곳은 사정이 나은 편입니다. 사업을 계속 진행하지 못하게 된 정비(예정)구역은 정말 빠지도 박지도 못하는 지경입니다.

그나마 당국자들이 추진위원회나 조합 등이 종전에 사업추진을 위해 사용한 매물비용을 보전하겠다는 지원의사를 밝히고, 새로 들어설 정부의 책임자도 3천억 원 상당의 부담을 나누겠다는 정책을 마련하고 있다니 다행입니다. 하지만, 이것만으로는 이미 사라져 되찾을 수 없는 조합원들의 부담을 감당할 수 없다는 것을 알기에 과연 뜻한 대로 원만하게 출구를 찾을 수 있을지 불안한 것도 사실입니다.

굳이 도시정비사업이 공공사업이라는 헌법재판소의 거듭된 결정들(헌재 1997. 4. 24.자 96헌가3 결정; 2012. 11. 29.자 2011헌바224 결정 등)을 핑계대지 않더라도, 공공사업이라며 이들 사업들을 밀어 붙이던 당국이 사업중단으로 인해 고통받는 수많은 토지소유자들을 돕는데 주저하는 것은 이해하기 어렵습니다. “토지소유자들이 자신들의 이익을 위해 사용한 비용이니, 당사자들이 책임져야 할 것” 이라거나 “투자에 따른 손실은 감내해야 하고, 이를 공적 자금으로 보전하는 것은 도덕적 해이를 초래할 것”이라 걱정하는 의견들이 한가하게 느껴지는 것은 이들 사업들이 어떻게 추진되고, 진행되는지, 그 이익이 어떻게 돌아가는지를 잘 알고 있기 때문만은 아닙니다. 각종 시설들을 조합이나 시행사, 시공사들의 부담으로 떠 넘기며 정비사업을 조장하던 정책당국이 매물비용을 보전하기 위한 방안을 마련하는 데 주저하는 것은 정책당국의 과거를 잘 알고 있는 소시민들에게는 너무나 매정하고 무책임하게 느껴지기 때문입니다.

아라뱃길도, 4대강도, 그리고 아직 갈 길이 먼 재개발, 재건축 등 각종 정비사업들도 모두, 국민을 위한 것이라고, 미래 세대의 희망을 준비하는 것이라고 홍보하고 설득하고, 심지어 물리력을 동원하며 강행했던 것이지만, 그러나 지금 그 결과는 처음 바라던 것과는 너무나 다릅니다.

그러나 마음을 더 무겁게 하는 것은 이미 투자한 시간과 노력과 매물비용에 집착해서, 이미 쏟아져 버려 다시 담을 수 없는 물이 아까워, 앞으로의 합리적인 선택과 대안을 마련하지 못하게 될까 하는 두려움입니다.

하지만 두려움 때문에 앞을 향해 나아가는 것을 중단할 수는 없습니다. "중요한 것을 먼저 하라"는 지극히 단순한 삶의 이치를 부여잡고, 진정 무엇이 우리들의 삶에 중요한 것인지를 고민하며 다시 일어서야 할 때입니다. 돌이킬 수 없는 매물비용의 함정에서 허우적대지 않고, 힘차게 앞으로 나아가는 새해가 되기를 소망하면서.

■ 화제의 판결 ■

“임대사업자가 부동산관리신탁이 설정된 임대주택을 신탁회사로부터 반환받을 권리에 대한 질권 설정은 무효”

[대상판결: 대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다84335 판결]

1. 사안의 쟁점

대상판결 사안에서는 임대주택에 관하여 분양전환 완료 시까지 소유권을 보존·관리하기 위한 목적으로 부동산관리신탁이 설정된 경우, '임대사업자가 임대주택을 신탁회사로부터 반환받을 권리'가 입질 대상이 될 수 있는지가 하나의 쟁점이 되었습니다.

2. 판결의 내용

이에 대하여 대법원은 다음과 같이 판단하였습니다.

임대주택의 분양전환 완료 시까지 소유권을 보존·관리하기 위한 목적의 부동산관리신탁이 설정된 경우에 있어서 특별한 사정이 없는 한 임대사업자가 임대주택을 신탁회사로부터 반환받을 권리는 그 성질상 입질의 대상이 될 수 없고, 이러한 권리를 목적으로 하는 권리질권은 효력이 없다.

3. 해설

대상판결은 임대사업자가 임대주택에 관하여 분양전환 완료 시까지 소유권을 보존·관리하기 위하여 이를 신탁회사에 신탁하였다고 하여 그 수익권자인 임대사업자가 임대주택을 신탁회사

로부터 반환받을 권리를 자신의 채권자에게 입질하는 것까지 허용된다고 하면 그 질권자의 질권실행에 따라서는 임대사업자가 해당 임대주택의 소유권을 회복할 수 없게 될 위험에 처할 수 있고, 이는 결국 임대주택에 대한 신탁이 오히려 임차인의 우선 분양전환권을 해하는 수단으로 변질될 수 있다는 점에서 부당하다고 보았습니다.

따라서 저당권 설정 등 처분제한 및 금지사항 부기등기 제도의 입법 목적과 신탁이 설정된 경우에는 부기등기에 대한 예외를 인정해 준 규정 취지 등에 비추어 보면, 임대주택의 분양전환 완료 시까지 소유권을 보존·관리하기 위한 목적의 부동산관리신탁이 설정된 경우에 있어서 특별한 사정이 없는 한 임대사업자가 임대주택을 신탁회사로부터 반환받을 권리는 그 성질상 입질의 대상이 될 수 없고, 이러한 권리를 목적으로 하는 권리질권은 효력이 없다고 판시하였습니다.

이상의 내용을 종합하면, 임대주택에 대한 부동산관리신탁에서 있어서 위탁자가 수탁자에 대하여 가지는 목적물반환채권은 임차인의 우선 분양전환권 보호의 관점에서 질권 설정의 대상이 될 수 없다는 것입니다. 대상판결은 임대주택에 대한 부동산관리신탁을 대상으로 한 것이기는 하나, 신탁부동산의 소유권을 취득하게 될 지위에 있는 제3자 보호를 위해 위탁자가 수탁자에 대하여 가지는 목적물반환채권에 대한 질권 설정을 금지하였다는 점에서, 수분양자가 존재하는 부동산담보신탁, 관리형토지신탁 등 대상판결 사안과 신탁부동산의 성격 및 신탁의 유형을 달리하는 경우에 대하여도 동일한 법리가 적용될 가능성을 추측해볼 수 있습니다.

4. 다운로드

- [대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다84335 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

권익위, 국유지 사용료는 거주여부와 무관하게 '주거용' 요율 적용하여야

국유재산법 시행령에 의하면, 국유지 연간 사용료는 재산가액의 5%를 적용하여 산정하지만, 주거용의 경우 2%를 적용합니다(제29조 제1항). 그런데 한국철도시설공단은 2012년 10월경 용산구 경원선 주변 무허가주택 중 소유자가 실거주하지 않는 경우에는 '임대사업용'이라고 평가한 후, 5%를 적용하여 사용료를 부과하였습니다.

한국철도시설공단은 위 주택들에 대하여 기존에는 2%를 적용하였습니다. 또한 사용료를 부과하면서 지난 5년간 사용료 차액(3% 상당)을 동시에 부과하였습니다. 그래서 과거 5년간의 추가 사용료를 지불할 상황에 놓였던 소유자들의 법률상담 및 민원이 이어졌습니다.

국가권익위원회는 소유자의 실거주여부와 무관하게 건축물의 실질적 기능에 따라 사용료를 부과하여야 한다고 판단하였습니다. 이와 함께 한국철도시설공단에 5%를 적용한 사용료부과는 위법·부당함을 이유로 시정권고를 내렸습니다. 유사 민원, 행정소송이 많은 상황에서 이번 결정은 분쟁 해결에 큰 의미가 있을 것으로 예상됩니다.

[관련 기사]

- [철도 국유지 무단사용료 인상에 '제동'](#) - 연합뉴스 | 2012. 11. 29.
- [철도 주변 국유지 사용료 인상안 제동](#) - 한국경제TV | 2012. 11. 29.

■ 화제의 뉴스 ■

법무부, 등기 부동산 유치권 폐지 추진

법무부는 등기 부동산에 대한 유치권을 폐지하고 이를 저당권 설정등기로 구제하는 내용의 민법 개정법률안을 마련하였습니다. 현재 관련 업계 의견을 받고 있으며, 1월 중순 입법예고를 할 것으로 전망됩니다.

개정안의 핵심은 유치권의 인정대상을 동산, 유가증권으로 축소하는 것입니다. 다만 부동산은 미등기분에 한하여 저당권설정등기를 하거나 위 등기청구권이 소멸될 때까지 한시적으로 유치권을 인정합니다.

위 법률안은 공포 후 1년 후 시행될 예정이며, 관련 민사집행법 및 부동산등기법도 개정될 예정입니다.

부동산경기 침체로 미분양이 증가하면서, 공사대금을 지급 받지 못한 시공사가 아파트 개별 세대에 대한 유치권을 행사하여 채권을 보전하는 경우가 많습니다. 등기부동산에 대하여 유치권을 행사하지 못할 경우 시공사는 공사대금을 확보할 수 있는 중요한 수단을 잃게 되므로 계약 단계부터 채권 회수 방안을 세부적으로 검토할 필요가 있습니다.

[관련 기사]

- 법무부, 등기 부동산 '유치권' 폐지 추진 - MTN | 2013. 1. 10.
- 등기 끝난 건물 유치권 행사 못한다 - 한국경제 | 2013. 1. 9.

■ 최신 법령 ■

부동산투자회사법

[법률 제11583호, 2012. 12. 18. 일부개정, 시행 2013. 6. 19.]

1. 개정 이유

다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 그 수익을 배당하는 부동산투자회사의 설립 및 운영 요건이 지나치게 엄격하여 일반 국민의 부동산에 대한 투자기회의 확대라는 입법목적 달성이 어려우므로 부동산투자회사의 설립 및 운영 요건을 일부 완화하여 부동산에 대한 간접투자를 활성화하는 한편, 부동산투자회사에 대한 주식소유한도를 일부 완화하고 부동산투자회사의 현물출자를 제한하는 규정을 완화하여 부동산 관련 사업에 대한 투자의 기회를 확대하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 자기관리 부동산투자회사의 설립자본금 상향 및 감독 강화(안 제6조, 안 제8조의2 신설)

자기관리 부동산투자회사는 직접 자산을 투자·운영하는 회사로서 영업인가만으로 자산의 운용이 가능하여 위탁관리 부동산투자회사에 비하여 사업의 안정성이 부족하고, 영업인가 이전에 자본잠식, 불법 영업행위가 발생하는 등의 문제점이 있음.

자기관리 부동산투자회사에 대해서 설립자본금을 5억 원에서 10억 원으로 상향 조정하고, 설립당시에 설립보고서를, 설립보고서 제출 후 3개월 이내에 현황보고서를 국토해양부장관에게 제출하도록 하며, 설립 후 6개월 이내에 영업인가를 신청하도록 하여 설립 당시부터 지속적으로 관리·감독함으로써 초기 자본의 충실한 확보 및 안정적 운영을 도모함.

나. 법인이사 및 감독이사 제도 도입(안 제14조의3부터 제14조의7까지 신설)

위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사는 자산관리회사가 부동산투자회사 설립 후 해당 부동산투자회사의 자산운용업무를 위탁받아 업무를 수행하므로, 자산의 투자·운용에 직접 관여하지 아니하는 비상근이사들이 주요 사항을 결정하는 경우 전문성이 부족하고, 의사결정이 느려지는 문제점이 있음.

위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사의 정관에서 정하는 바에 따라 자산관리회사를 법인 이사로 선임한 경우 자산관리회사가 법인이사로서 위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사를 대표하고 업무를 집행하며, 감독이사는 법인이사의 업무집행을 감독하도록 함으로써 위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사의 경영구조에 관한 주주의 선택의 폭을 넓히고, 자산운용의 효율성을 도모하도록 함.

다. 공모의무기간 연장(안 제14조의8 제2항 및 제26조의2 제6항)

부동산투자회사는 영업인가 후 6개월 이내에 발행주식의 30퍼센트를 일반의 청약에 제공하여야 하나, 부동산 개발 및 취득에 장기간이 걸리거나 투자대상이 변경되는 경우 사업계획이 확정되지 아니하여 발행주식에 대한 공모가 어려운 경우가 있고, 부동산투자회사의 사업 초기에 공모가 강제됨에 따라 투자자의 공모 참여의 위험부담이 증가하여 투자자 모집이 어려운 부동산시장 침체기에 기한에 쫓겨 공모를 추진할 경우 발행주식에 대한 공모가 실패할 위험이 증가하는 문제점이 있음.

영업인가 후 1년 6개월 이내에 발행주식의 30퍼센트를 일반의 청약에 제공하도록 공모의무기간을 연장하여 실제 사업계획 추진에 따라 공모가 이루어지도록 하고, 투자자도 부동산투자회사의 사업진행을 충분히 검토한 후 주식 공모에 참여할 수 있도록 하여 부동산투자회사의 일반투자자 유치가 원활하게 이루어지도록 함.

라. 1인당 주식소유한도 확대(안 제15조 제1항 제2호 신설)

지금까지 부동산투자회사의 주주 1인과 그 특별관계자는 발행주식 총수의 100분의 30을 초과하여 주식을 소유하지 못하도록 함으로써 국내 기관투자자의 부동산투자회사에 대한 투자가 저조하고 주식소유 제한 예외기관인 국민연금공단 등 공적 연기금의 투자 편중 등의 부작용이 발생하는 문제점이 있음.

부동산투자회사 중 위탁관리 부동산투자회사의 경우에 주식소유한도를 발행주식 총수의 100분의 40으로 완화하여 기관투자자의 부동산투자회사에 대한 투자를 확대하고 우량 기관투자자의 부동산투자회사 투자 참여를 통해 부동산투자회사 경영 및 부동산개발사업의 안정성 증대를 도모함.

마. 현물출자 자율화(안 제19조)

지금까지 부동산투자회사의 적정 유동성 확보를 위하여 현물출자로 발행하는 주식의 액면총액은 부동산투자회사의 자본금의 100분의 50을 초과할 수 없도록 하였으나, 대형 부동산 보유자가 부동산투자회사에 출자하려는 경우 보유부동산 매각 후 매각대금으로 다시 부동산투자회사 주식을 매입하는 불합리한 절차를 진행하여야 하는 문제점이 있음.

대형 부동산의 부동산투자회사 편입을 도모할 수 있도록 부동산투자회사의 자본금과 관련하여 현물출자를 제한하는 규정을 삭제하여 현물출자를 자율화하되, 현물출자 가액 산정의 적정성을 담보하기 위하여 대통령령으로 정하는 기관이 추천하는 감정평가업자에게 감정평가를 받도록 함.

3. 다운로드

- [부동산투자회사법](#)

■ 최신 법령 ■

국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률

[법률 제11547호, 2012. 12. 18. 일부개정, 시행 2012. 12. 18.]

1. 개정 이유

국가계약의 공정성·투명성을 확보하기 위하여 청렴계약의 근거를 마련하고, 하도급업체와 중소기업, 소상공인들에게 하도급 대금이 제대로 지불되지 않고 있는 현실을 감안하여 하도급대금 지급 관련 법령을 위반한 계약상대자는 향후 1년간 모든 공공공사에 있어서 발주기관이 하도급대금을 직접 지불하는 것에 합의한다는 내용의 확약서를 제출하는 경우에 한해 입찰에 참가시키도록 하며, 부정당업자의 위반행위에 대한 책임이 경미하거나 유효한 경쟁입찰이 명백히 성립되지 않는 경우에는 입찰 참가자격 제한을 갈음하여 과징금을 부과할 수 있도록 하고, 국내입찰의 경우에도 국제입찰과 같이 정부조달계약을 위한 입찰 및 계약의 과정에서 분쟁 발생 시 이의신청을 할 수 있도록 하는 한편, 법 문장을 원칙적으로 한글로 적고, 어려운 용어를 쉬운 용어로 바꾸며, 길고 복잡한 문장은 체계 등을 정비하여 간결하게 하는 등 국민이 법 문장을 이해하기 쉽게 정비하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 계약의 투명성 및 공공성을 높이기 위해 계약상대자로 하여금 계약 이행의 전 과정에 걸쳐 금품, 향응 등을 직·간접적으로 주거나 받지 않을 것을 약정하는 조건으로 계약(청렴계약)을 체결해야 하며, 이를 위반한 경우에는 해당 입찰·낙찰을 취소하거나 계약을 해제·해지하도록 함(안 제5조의2 및 안 제5조의3 신설).

나. 입찰 참가자격 제한의 원인이 되는 위반행위에 대한 부정당업자의 책임이 경미하거나 유효한 경쟁입찰이 명백히 성립되지 않는 경우에는 입찰 참가자격 제한을 같음하여 계약금액 또는 추정가격의 100분의 10 또는 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 과징금을 부과할 수 있도록 함(안 제27조의2 및 제27조의3 신설).

다. 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 계약상대자가 하도급 대금지급 관련법령을 위반한 경우 그 계약상대자에 대하여는 향후 1년간 모든 공공계약에 대하여 발주기관이 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급하는 것에 합의한다는 내용의 확약서를 제출하는 경우에 한해 입찰참가를 허용하여야 함(안 제27조의4 신설).

3. 다운로드

- [국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률](#)

■ 최신 법령 ■

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

[법률 제11555호, 2012. 12. 18. 일부개정, 시행 2013. 6. 19.]

1. 개정 이유

「주택법」과의 관계에서 해석상 문제가 되어 온 집합건물의 하자담보책임 규정을 합리적으로 개선·정비하고, 집합건물의 임차인 등도 일정한 요건 하에 관리단집회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있도록 하는 등 집합건물의 관리과정에 실거주자의 참여기회를 확대하는 한편, 집합건물에 관한 분쟁을 신속하고 효율적으로 해결하기 위한 방안으로서 각 시·도에 관계 전문가로 구성되는 집합건물분쟁조정위원회를 설치·운영할 수 있도록 하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 하자담보책임의 범위 및 책임기간 개선(안 제2조의2 및 제9조의2 신설, 법률 제3725호 집합건물의소유및관리에관한법률 부칙 제6조 삭제)

현재는 아파트 등 공동주택의 하자담보책임에 관하여는 주택법이 적용되고, 그 밖의 집합건물의 하자담보책임에 관하여는 이 법이 적용되고 있어, 권리보호의 필요성이 큰 대형 아파트 등의 하자담보책임기간이 다른 집합건물보다 짧아지는 등 구분소유자의 권리가 부당하게 제한되고 있음.

주택법에 따른 공동주택에 대하여 이 법의 적용을 배제하던 규정을 삭제하여 집합건물의 하자담보책임 범위와 책임기간을 일치시키는 한편, 하자담보책임기간을 건물의 주요구조부와 지반공사 하자의 경우에는 10년으로, 그 밖의 경우에는 5년의 범위에서 대통령령으로 정하도록 하여 공사의 성격에 맞게 합리적인 범위에서 담보책임기간을 재설정함.

그동안 부당하게 제한되었던 공동주택 소유자의 권리를 회복시키고, 하자담보책임기간과 범위를 명확하게 함으로써 구분소유자, 분양자 및 시공자 사이의 이해관계를 합리적으로 규율할 수 있을 것으로 기대됨.

나. 구분소유자에 대한 시공자의 법정 하자담보책임 인정(안 제9조)

현재는 집합건물의 하자에 대하여 구분소유자는 분양자에게만 직접적 담보책임을 물을 수 있고, 시공자에 대해서는 일정한 경우 채권자대위권을 행사하는 방법으로 책임을 물을 수 있도록 되어 있어 구분소유자의 권리 보호가 불충분할 뿐만 아니라, 권리 행사방법도 쉽지 않은 실정임.

집합건물의 하자에 관하여 분양자 외에 시공자도 구분소유자에 대하여 직접적 담보책임을 지도록 하되, 시공자의 책임이 지나치게 확대되는 것을 막기 위하여 시공자의 담보책임범위는 시공자가 분양자에게 지는 담보책임 범위로 한정함.

구분소유자가 분양자를 거치지 아니하고도 시공자에 대하여 직접 하자보수나 손해배상을 청구할 수 있게 됨으로써, 구분소유자의 권리를 두텁게 보호하고 권리행사에 따르는 시간과 비용도 절감할 수 있을 것으로 기대됨.

다. 임차인 등에게 공용부분 관리 등에 관한 의결권 부여(안 제16조 제2항, 제24조 제4항 및 제26조의3 제2항 신설)

현재는 집합건물의 소유자가 아닌 임차인이나 전세입자 등에게는 집합건물 관리에 필요한 의사결정과정에서 참여할 수 있는 권한이 주어지지 않아 집합건물의 관리가 부실해지는 원인이 되고 있음.

원칙적으로 임차인 등도 공용부분의 관리, 관리인이나 관리위원회 위원 선임에 관한 관리단집회에 참석하여 구분소유자를 대신하여 의결권을 행사할 수 있도록 함.

임차인 등 집합건물에 실제 거주하는 주민의 권익을 증진하고, 집합건물의 관리도 더욱 건실해질 수 있을 것으로 기대됨.

라. 전자투표제도 도입(안 제38조 및 제41조)

인터넷 등을 활용한 전자적 투표방식으로도 관리단집회의 결의를 할 수 있도록 함으로써 집회 참석에 따른 불편을 덜어주는 동시에 관리단집회가 보다 활성화되고 다수 주민의 의사를 충분히 반영할 수 있도록 함.

마. 집합건물분쟁조정위원회 설치[안 제2장의2(제52조의2부터 제52조의9까지) 신설]

주상복합아파트, 오피스텔, 복합상가 등 새로운 형태의 집합건물의 급증으로 관련 분쟁이 늘어나고 있으나, 소송 외의 분쟁해결 제도가 미흡하여 분쟁해결이 지연되고 분쟁비용도 증가하고 있는 추세임.

집합건물에 관한 각종 분쟁을 소송 외의 방법으로 간이하고 신속하게 해결하기 위한 제도로써 집합건물분쟁조정 제도를 도입하고, 이를 위해 각 시·도 단위로 관계 분야의 전문가들로 구성되는 집합건물분쟁조정위원회를 설치·운영하도록 함.

집합건물 소유자, 분양자 및 시공자 사이의 분쟁을 예방하고, 신속하고 저렴한 비용으로 분쟁해결이 가능해질 것으로 기대됨.

3. 다운로드

- [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률](#)

■ 최신 판례 ■

대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결

1. 판결 요지

“쌍무계약에서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고, 따라서 매수인이 잔대금의 지급 준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우에는 매도인으로서는 그에 상응한 이행을 하면 족하다.”

2. 사실관계

위 판례의 사실관계를 시간순으로 정리하면 다음과 같습니다.

2009년 8월 5일 : 원고(매수인, 이하 '원고')와 피고(매도인, 이하 '피고')가 부동산 매매계약(대금 130억 원, 잔금지급기일 2009년 10월 3일)을 체결하고, 원고가 피고에게 계약금 13억 원을 지급함.

2009년 10월 3일 : 원고가 피고에게 잔금을 지급하지 못함.

2009년 10월 6일 : 피고가 원고에게 ① 잔금 지급을 최고하고, ② 잔금 미지급 시 매매계약을 해제한다고 통지함.

2009년 10월 20일 : 피고가 원고의 잔금지급기일 연장 요청을 거절하고, 조속히 잔금을 지급하지 않으면 해제절차를 진행하겠다고 재차 통지함.

2009년 11월 15일 : 피고가 원고에게 잔금미지급을 이유로 매매계약을 해제한다고 통지함.

- 2009년 12월 4일 : 피고가 원고에게 잔금미지급을 이유로 매매계약을 해제한다고 통지함(2차 통지).
- 2010년 4월 16일 : 원고가 피고에게 2010년 5월 말까지 잔금지급기일을 연장해 달라고 요청함.
- 2010년 4월 30일 : 피고가 원고에게 "이 사건 부동산에 관하여 등기권리증 등 소유권이전에 필요한 모든 서류를 준비하여 둔 상태이므로 2010년 5월 31일까지 이 사건 매매계약에 따라 잔금 및 그 지연이자를 지급하고 소유권이전등기 및 부동산을 인도받고 만약 위 일시까지 잔금지급의무를 게을리하는 경우에는 위 일시를 경과함으로써 이 사건 매매계약은 해제된다."라고 통지함.
- 2010년 5월 31일 : ① 원고는 잔금을 지급하지 못함. ② 피고는 소유권이전등기에 필요한 제반 서류는 준비하고 있었으나, 부동산 매도용 인감증명서는 발급받지 않은 상태였음.
- 2010년 6월 1일 : 피고가 부동산 매도용 인감증명서를 발급받아 제3자에게 부동산에 관한 소유권이전등기 경로함.

3. 쟁점 및 법원의 판단

피고(매도인)가 부동산 매도용 인감증명서를 발급받지 않은 상태에서 원고(매수인)에게 잔금 지급을 요청한 것이 적법한 최고인지가 쟁점이 되었습니다.

이에 관하여 항소심은 "부동산 매매계약에 있어서 매수인이 잔대금지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 그 계약이 자동적으로 해제된다는 취지의 약정이 있더라도 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무는 동시이행의 관계에 있으므로 매도인이 잔대금지급기일에 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하여 매수인에게 알리는 등 이행의 제공을 하여 매수인으로 하여금 이행지체에 빠지게 하였을 때에 비로소 자동적으로 매매계약이 해제된다고 보아야 하고 매수인이 그 약정기한을 도과하였더라도 이행지체에 빠진 것이 아니라면 대금미지급으로 계약이 자동해제된다고 볼 수 없다(대법원 1992. 10. 27. 선고 91다

32022 판결).“는 원칙을 강조하면서, “피고는 2010. 4. 30.자 통지 당시에 그 통지내용과 다르게 사실은 소유권이전에 필요한 모든 서류를 준비하여 둔 것이 아니었으므로 피고의 위 통지는 부적법하여 효력이 없다.”는 논리로 2010년 5월 31일이 도과됨으로써 매매계약이 자동으로 실효(또는 해제)되었다고 볼 수 없다고 판단했습니다.

반면 대법원은 “원고는 피고가 잔금지급기일로 최종 통보한 2010. 5. 31.까지도 잔금지급준비를 하지 못하고 있었으므로 원고의 이러한 약정의무 불이행 정도에 비추어 보면 피고가 비록 2010. 5. 31.까지 소유권이전등기에 필요한 서류 중 부동산 매도용 인감증명서만을 발급받지 않고 있었다라도 이는 언제라도 발급받아 교부할 수 있는 것이므로 원고에게 소유권이전등기의무에 대한 이행의 제공을 마쳤다고 보아야 하고, 따라서 피고가 2010. 4. 30. 원고에게 통지한 위와 같은 조건부 해제의사표시에 기하여 이 사건 매매계약은 2010. 5. 31.까지 원고가 잔금지급의무를 이행하지 아니함으로써 적법하게 해제되었다.”고 판단하고 원심 판결을 파기했습니다.

4. 시사점

매매계약을 해제하려는 당사자는 쌍무계약 및 동시이행관계의 법리에 따라 채무 이행에 관한 준비를 마친 상태에서 상대방에게 채무 이행을 최고해야 합니다. 매매계약이 일방의 의사에 따라 부당하게 종료되는 것을 방지하기 위한 법리인데, 위 법리에 따라 계약을 해제할 필요가 있는 당사자가 적법한 절차를 지키지 못함으로써 채무를 이행하지 못한 상대방을 상대로 아무런 법적인 주장을 하지 못하는 낭패를 겪기도 합니다.

저희 법무법인이 수행한 이 사건에서도 매도인이 부동산 매도용 인감증명서를 구비하지 못한 것이 문제가 되었습니다. 항소심 법원은 위와 같은 준비 부족을 문제 삼아 적법한 최고가 없었다고 판단했습니다. 피고는 예비적으로 “원고는 8개월 정도 잔대금의 지급을 유예받았음에도 불구하고 잔금을 전혀 지급하지 않은 반면, 피고는 발급에 그다지 어려움이 없는 부동산 매도용 인감증명서를 준비하지 않은 것이어서, 그 위반의 정도에 비추어 중대한 의무를 이행하지

많은 원고가 사소한 의무를 위반한 피고에 대하여 동시이행을 주장하는 것은 공평의 원칙이나 신의칙에 비추어 허용될 수 없다.”라고 주장했으나, 항소심 법원은 “매도인이 준비해야 하는 소유권이전등기서류 중에서 부동산매도용인감증명서를 제외한 나머지 서류들(인감도장과 등기권리증 등)은 매도인의 수중에 있는 것이고 오로지 부동산매도용인감증명서만이 매도인이 이행의 제공을 하였는지를 객관적으로 알 수 있는 서류이다.”라는 이유로 피고의 주장을 배척했습니다.

비록 저희 법무법인이 상고심을 수행하면서 항소심 판단의 위법을 적절하게 주장하여 파기환송 판결을 이끌어 내었으나, 위 판결로 “매도인이 잔금 지급을 최고할 때에는 부동산 매도용 인감증명서를 구비하고 있을 필요는 없다.”라는 일반적인 법리가 성립되었다고 볼 수는 없습니다. 매매계약을 적법하게 해제하기 위해서는 구체적인 사실관계에 따라 법리적으로 검토해야 할 여러 쟁점 및 절차가 있기 때문에, 반드시 법률적으로 충분한 사전 검토를 거쳐 필요한 준비를 갖추고 상대방에게 적절한 방법으로 통지를 해야 할 것입니다.

5. 다운로드

- [대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결](#)