

목 차

■ 건설부동산 칼럼 ■

- 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 하자보수보증금청구권의 관계.....2

■ 화제의 판결 ■

- “구분의사가 객관적으로 표시되고 구분건물이 객관적·물리적으로 완성되면, 건물이 집합건축물대장에 등록되지 않더라도 구분소유 성립”.....5

■ 화제의 뉴스 ■

- 서울중앙지방법원 층간소음분쟁 해결의 실마리 제공.....8
- 대법원, 새만금 관할 분쟁에 사상 첫 현장 검증.....9

■ 최신 법령 ■

- 택지개발촉진법 시행령.....10
- 주택법 시행령.....11
- 주택공급에 관한 규칙.....13
- 건설기술관리법 시행령.....15

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결.....17

■ 건설부동산 칼럼 ■

하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 하자보수보증금청구권의 관계



(법무법인 지평지성 정원 변호사)

구분소유자는 아파트를 건축해 분양한 자에 대해 집합건물법에 따라 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 행사할 수 있습니다(2013년 6월 19일부터 시행되는 개정 집합건물법에 따르면 일정한 요건을 충족할 경우 시공사도 구분소유자에게 직접 책임을 부담합니다). 한편 입주자대표회의는 주택법에 따라 사업주체에게 하자보수를 청구할 수 있고, 하자보수보증계약에 근거해 보증금지급을 청구할 수 있습니다.

구분소유자가 갖는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 입주자대표회의가 갖는 보증금지급청구권의 관계는 그 동안 대체로 '주채무-보증채무'의 관계에 있다고 인식되었습니다. 이에 아파트 하자소송을 심리할 때, 법원은 주채무인 하자보수에 갈음하는 손해배상액을 먼저 산정한 후 보증채무에 해당하는 보증금지급액수를 산정하는 방식으로 판결을 내려왔습니다. 주채무-보증채무의 관계로 인식했기 때문에 부종성(附從性) 법리에 따라 하자보수보증금채무는 하자보수에 갈음하는 손해배상채무의 범위 내로 제한되었습니다. 이러한 논리의 연장선 상에서 구분소유자의 하자담보추급권이 제척기간 도과로 소멸하면 보증채무에 해당하는 하자보수보증금채무도 부종성에 따라 소멸한다는 판결들이 선고되었습니다.

하지만 대법원은 작년 두 책임은 별개의 관계에 있다고 판시했고(대법원 2012. 9. 13. 선고 2009다23160 판결), 최근 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 제척기간 도과로 소멸했다고 하더라도 하자보수보증금청구권이 부종성 법리에 따라 소멸하는 것으로 볼 수 없다고 판시했습니다. 더 이상 두 채무를 주채무, 보증채무로 전제한 판결은 나오기 어렵게 된 것입니다(대법원 2013. 2. 28. 선고 2010다65436 판결 등). 대법원은 "구 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과 구 주택건설촉진법, 구 공동주택관리령에 의한 입주자대표회의의 하자보수이행청구권 및 보증금지

급청구권은 그 인정 근거와 권리관계의 당사자 및 권리내용 등이 서로 다른 별개의 권리"로서, "구 분소유자가 구 집합건물법 제9조 제1항, 민법 제667조에 의하여 집합건물을 건축하여 분양한 자에 대하여 가지는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 제척기간의 도과로 소멸하더라도, 입주자대표회의가 구 주택건설촉진법 제38조 제14항, 구 공동주택관리령 제16조 제2항에 의하여 사업주체에 대하여 가지는 하자보수청구권이나 사업주체의 하자보수비용 지급채무를 보증한 대한주택보증 주식회사에 대하여 가지는 하자보수보증채권이 그에 따라 소멸한다고 볼 수 없다"고 판시했습니다.

보증사가 보증책임을 이행하면 사업주체에게 구상을 하므로 종국적으로는 사업주체의 하자보수의무를 이행해야 하는 기간이 보증책임을 존속하는 기간만큼 늘어나는 셈입니다. 하자담보추급권은 10년의 제척기간에 걸리는 반면, 하자보수보증금청구권은 하자발생일로부터 5년의 소멸시효가 적용되므로 10년차 하자의 경우 제척기간이 도과해도 최대 5년간 책임이 연장되는 것입니다.

이처럼 대법원이 실무상 혼선이 있던 쟁점에 관해 비교적 명확한 판결을 내렸지만 이번 대법원 판결로 두 책임의 관계에 관한 문제들이 모두 해소되지는 않습니다. 그 동안 부종성을 전제로 보증금채무액수를 산정해 온 하자소송실무는 앞으로 어떠한 법리를 통해 정리할 것인지, 하자보수에 갈음하는 손해배상채무가 이행되었다는 등의 사정이 있을 때 하자보수보증금채무는 그 만큼 감축된다고 보아야 할 것인데 이는 어떠한 법리 구성으로 가능할 지의 중요한 문제들이 그대로 남아 있습니다. 대법원 역시 이에 대한 문제의식은 분명 가지고 있는 것으로 보입니다. 대법원은 "원심이 인정한 위 각 책임은 그 대상인 하자가 일부 겹치는 것이고 그렇게 겹치는 범위 내에서는 결과적으로 동일한 하자의 보수를 위하여 존재하는 것이므로, 향후 원고들이 그 중 어느 한 권리를 행사하여 하자보수에 갈음한 보수비용 상당이 지급되면 그 금원이 지급된 하자과 관련된 한도 내에서 다른 권리도 소멸하는 관계에 있다"고 판시하고 있습니다. 하지만 이 판단에 덧붙여 "이는 의무이행 단계에서의 조정에 관한 문제일 뿐 의무의 존부를 선언하는 판결 단계에서 상호 배척관계로 볼 것은 아니"라고 판시함으로써 여전히 논란의 소지는 남습니다.

사업주체로서는 하자보수보증기간이 만료할 때 하자보수완료확인 등을 받아두는 것을 철저히 해야 합니다. 법원은 하자보수보증금청구권은 입주자대표회의가 처분할 수 있는 권리로서 입주자대표회의의 의결(각 동별 대표자가 구성원입니다)로 처분이 가능하다고 판시하고 있습니다(대법원 2007. 1. 26.

선고 2002다7333판결). 즉, “공동주택의 입주자대표회의는 법인 아닌 사단으로 보아야 하므로 입주자대표회의가 사업주체에 대하여 갖는 하자보수청구권은 입주자대표회의 구성원들의 준총유에 속하는 재산권”이므로 “입주자대표회의 정관 기타 규약에 따라” 구성원 총회의 결의를 거치면 적법하게 처분이 가능합니다. 따라서 입주자대표회의와 하자종결합의를 할 때에는 입주자대표회의 총회 의결이 적법하게 이루어진 것을 확인할 수 있도록 의사록, 회의록 등을 확인하고 징구해 놓을 필요가 있습니다. 이러한 합의를 할 때 부제소합의 등을 체결해 놓는다면 보증금청구와 관련해 책임을 지게 될 위험을 상당 부분 줄일 수 있다고 생각합니다.

■ 화제의 판결 ■

“구분의사가 객관적으로 표시되고 구분건물이 객관적·물리적으로 완성되면, 건물이 집합건축물대장에 등록되지 않더라도 구분소유 성립”

[대상판결 : 대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 대지권지분이전등기등 전원합의체 판결]

1. 사안의 쟁점

건물에 대하여 구분소유가 성립하면, 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고, 규약으로써 달리 정한 경우를 제외하고 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없는 등 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법')이 적용되므로, 구분소유의 성립요건 및 성립시기에 대한 판단은 매우 중요합니다.

위 판결에서는 구분건물이 물리적으로 완성되기 전에 구분의사가 객관적으로 표시되고, 이후 1동의 건물 및 그 구분행위에 상응하는 구분건물이 객관적·물리적으로 완성되면, 그 건물이 집합건축물대장에 등록되거나 구분건물로서 등기부에 등기되지 않았더라도 구분소유가 성립하는지가 판단의 대상이 되었습니다.

2. 사실관계

이에 대하여 대법원은 다음과 같이 판단하였습니다.

구분건물이 물리적으로 완성되기 전에도 건축허가신청이나 분양계약 등을 통하여 장래 신축되는 건물을 구분건물로 하겠다는 구분의사가 객관적으로 표시되면 구분행위의 존재를 인정할 수 있고, 이후 1동의 건물 및 그 구분행위에 상응하는 구분건물이 객관적·물리적으로 완성되면 아직 그 건물이 집합건축물대장에 등록되거나 구분건물로서 등기부에 등기되지 않았더라도 그 시점에서 구분소유가 성립한다.

대법원은 이번 판결을 통하여 종전 판례, 즉, 구분소유는 건물 전체가 완성되고 원칙적으로 집합건축물대장에 구분건물로 등록된 시점, 예외적으로 등기부에 구분건물의 표시에 관한 등기가 마쳐진 시점에 비로소 성립한다는 취지로 판시한 대법원 1999. 9. 17. 선고 99다1345 판결, 대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다67691 판결 등의 견해는 이번 판결의 견해와 저촉되는 한도에서 변경하였습니다.

3. 해설

집합건물법 제1조는 '1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다'고 규정하고 있고, 제56조 제1항은 '이 법을 적용받는 건물을 신축한 자는 1개월 이내에 1동의 건물에 속하는 전유부분 전부에 대하여 동시에 건축물대장 등록신청을 하여야 한다'고 규정하고 있을 뿐이고, 집합건물법에는 건축물대장 등록을 구분소유의 성립요건으로 한다는 명시적인 규정이 없어서 구분소유의 성립요건 및 성립시기와 관련하여 논란이 있었습니다.

이와 관련하여 종전에는 이번 판결과 같은 취지로 판시한 판례(대법원 1999. 7. 27. 선고 98다35020 판결, 대법원 2006. 3. 10. 선고 2004다742 판결)와 구분소유가 성립하는 시점은 원칙적으로 건물 전체가 완성되어 당해 건물에 관한 건축물대장에 구분건물로 등록된 시점이라는 취지로 판시한 판례(대법원 1999. 9. 17. 선고 99다1345 판결, 대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다67691 판결)가 서로 대립하고 있었습니다.

그러나 후자의 판례에 따르면 집합건물이 건축되어 완공된 경우에도 대장에 등록되기 전까지는 여전히 1동의 건물로서 일반건물에 해당할 뿐이므로 그 건물의 대지를 전유부분과 분리하여 처분하더라도 이는 유효하고 집합건물법에 규정된 공용부분의 이용 등에 관한 규정도 적용이 배제되어 거래의 안전을 위하여 바람직하지 않다는 의견이 있었습니다.

이번에 대법원은 (i) 1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위해서는 객관적·물리적인 측면에서 1동의 건물이 존재하고, 구분된 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추어야 할 뿐

아니라, 1동의 건물 중 물리적으로 구획된 건물부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있어야 하고, (ii) 구분행위는 건물의 물리적 형질에 변경을 가함이 없이 법률관념상 건물의 특정 부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 일종의 법률행위로서, 그 시기나 방식에 특별한 제한이 있는 것은 아니고 처분권자의 구분의사가 객관적으로 외부에 표시되면 인정된다는 점을 근거로 하여 위와 같이 판시한 것입니다.

이번 대법원의 판시는 구분소유권의 성립요건 및 성립시기와 관련하여 서로 다른 취지로 대립하고 있던 기존 판례를 정리하여 집합건물법을 해석하는데 중요한 법리를 선언한 점에서 의미가 있습니다.

부동산개발사업을 하는 과정에서 집합건물 완공 이전에 선분양을 하는 경우가 많은데, 분양계약 체결 및 건물 완공 후에 리파이낸싱 등을 하면서 대주의 대출채권을 담보하기 위하여 토지에 대해서만 부동산담보신탁을 하는 경우, 이번 판례에 따르면 구분소유 성립 후에 전유부분과 분리하여 대지사용권만 처분하는 것에 해당하여 부동산담보신탁이 무효가 될 수 있으므로 유의할 필요가 있습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

서울중앙지방법원 층간소음분쟁 해결의 실마리 제공

서울중앙지법 민사51부(재판장 김재호 부장판사)는 아파트 위층에 사는 박모씨가 아래층에 사는 김모씨 등을 상대로 낸 접근금지 가처분신청(2013카합67)에서 “김씨 등은 박씨의 집에 들어가거나 박씨 집의 초인종을 누르거나 현관문을 두드리는 행위를 해서는 안 된다”며 일부 인용 결정을 내렸습니다.

결정문에 따르면 “김씨가 박씨의 집을 찾아오거나 현관을 두드리는 행위 등으로 박씨 가족의 평온한 생활을 침해하고 있다”며 “여러 사정을 고려할 때 박씨의 가처분 신청은 피보전권리가 인정되고 보전의 필요성도 인정된다”고 하면서도, 박씨가 추가로 신청한 ‘전화나 문자 메시지 보내지 마라’, ‘고성 지르지 마라’, ‘천장 두드리지 마라’, ‘이웃에게 허위사실 유포하지 마라.’ 등은 받아들이지 않았습니다.

재판부는 “박씨와 김씨 등은 서로 이웃으로 일부러 찾아가지 않더라도 우연히 마주칠 가능성이 상당히 높은 점, 소음의 원인이나 정도가 명확하지 않은 상황에서 아래층 김씨의 행동을 지나치게 제약할 수 없는 점 등을 고려했다”고 하였습니다.

그 동안 층간 소음으로 발생한 폭행 등에 대해 벌금형이나 피해자에 대한 위자료 지급 등을 명하는 판결은 있었지만 어느 선까지 항의할 수 있는지를 제시하는 판결은 찾아보기 어려웠습니다. 이번 결정은 층간 소음으로 분쟁이 생겼을 때 두 당사자들이 직접 만나면 폭행 등이 발생할 수 있으므로 이를 금지하는 취지며, 전화나 문자 메시지, 천장을 가볍게 두드리는 정도의 항의는 용인될 수 있지만, 위층 주민을 지나치게 괴롭히는 행위는 해서는 안 된다는 대략의 기준을 제공한 것으로 보입니다. 다만 사안에 따라 수인 되는 행위와 금지되는 행위는 달라질 수 있을 것입니다.

[관련 기사]

- 층간소음 항의, 전화·문자로... 윗집 방문은 안돼 - 조선일보 | 2013. 4. 15.
- 집 침입 층간소음 피해 있어도 이견 안돼 - 중앙일보 | 2013. 4. 15.

■ 화제의 뉴스 ■

대법원, 새만금 관할 분쟁에 사상 첫 현장 검증

대법원 특별1부(주심 박병대 대법관)는 전북 김제시와 부안군 등이 안전행정부 장관을 상대로 낸 행정구역 결정 취소소송(2010추73)과 관련해 오는 29일 현장검증을 하기로 하었다고 밝혔습니다.

법률심인 대법원이 현장검증을 하는 경우는 사실상 없다고 보아도 과언이 아닙니다. 가끔 1·2심을 거치지 않고 대법원이 직접 관할하는 선거무효소송에서 증거보전을 위한 검증을 한 적은 있으나 대법원이 사건 심리를 위해 현장검증을 벌이는 것은 이번이 처음입니다.

대법원은 최근 공개변론을 생중계하는 등, 국민과 소통 수단을 다양화하고 있으며 이번 현장검증 결정도 같은 맥락에서 비롯한 것으로 법조계는 보고 있습니다.

이 사건은 농림수산식품부 장관이 2009년 12월 안전행정부 장관에게 새만금방조제 공사가 완료된 지역의 매립지가 속할 지방자치단체가 어디인지 결정해달라는 신청을 냈고, 안전행정부 장관이 2011년 11월 새만금방조제 구간 중 제3호 방조제/제4호 방조제 구간에 대해 귀속 지자체를 군산시로 결정하면서 발생한 사건입니다. 김제시는 ① 관계 지방의회 의견을 듣지 않고 이뤄진 점, ② 새만금 매립지 전체가 일괄 결정돼야 하는데 일부 구간만 우선 결정된 점, ③ 기존의 해상경계선만을 기준으로 결정된 점 등을 이유로 소송을 제기하였습니다.

매립지 귀속과 관련한 지자체간의 소송은 대법원이 단심(單審)으로 판단합니다. 지방자치법은 2009년 4월 개정되면서 매립지 등의 귀속 지방자치단체를 안전행정부장관이 결정하고, 관계 지자체의 장은 그 결정에 이의가 있으면 결과를 통보받은 날부터 15일 이내에 대법원에 소송을 낼 수 있도록 하는 규정을 신설하였습니다. 규정이 신설되기 전에는 매립지 귀속과 관련한 지자체간의 분쟁은 헌법재판소가 권한쟁의심판사건으로 처리하였습니다.

[관련 기사]

- 대법원 사상 첫 현장검증, 새만금 땅주인 가릴까 - 조선일보 | 2013. 4. 11.
- 대법원, 새만금 관할권 분쟁 사상 첫 현장검증 - 연합뉴스 | 2013. 4. 10.

■ 최신 법령 ■

택지개발촉진법 시행령

[대통령령 제24306호, 2013. 1. 9, 일부개정, 시행 2013. 1. 9]

1. 개정 이유

택지공급을 활성화하기 위하여 지역의 자족기능 확보를 위한 공공시설의 범위를 확대하고, 택지개발사업 시행자의 자료 제출 및 보고 사유를 한정하며, 과태료 부과기준을 합리화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 지역의 자족기능 확보를 위한 공공시설의 범위 확대(안 제2조제3호라목 및 마목 신설)

택지개발로 조성되는 도시의 자족기능을 강화하기 위하여 택지개발사업으로 조성되는 택지에 위치할 수 있는 공공시설의 범위를 현재 도시형공장, 벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설 및 원예시설 등 농업관련시설로 한정하고 있던 것을 앞으로는 호텔업 시설, 공회당·회의장·전시장 등 문화 및 집회시설, 교육원·연구소 등 교육연구시설 및 일반업무시설(오피스텔 제외)까지 확대함.

나. 택지개발사업 시행자의 자료 제출 및 보고 사유 명확화(안 제14조의2 신설)

행정절차의 투명성을 확보하고 택지개발사업 시행자의 자료 제출 범위를 명확히 하기 위하여 택지개발지구의 지정권자인 국토해양부장관 또는 시·도지사가 택지개발사업 시행자에게 자료 제출 및 보고를 요구할 수 있는 사유를 택지개발지구의 지정 또는 해제를 위하여 필요한 경우, 택지개발계획의 수립 및 택지개발사업 실시계획의 승인을 위하여 필요한 경우 등으로 정함.

3. 다운로드

- [택지개발촉진법 시행령](#)

■ 최신 법령 ■

주택법 시행령

[대통령령 제24307호, 2013. 1. 9, 일부개정, 시행 2013. 1. 9]

1. 개정 이유

공동주택 관리의 투명성을 강화하기 위하여 공동주택 관리와 관련된 사업자를 원칙적으로 경쟁입찰 방법에 따라 선정하도록 하고 관리규약의 제·개정 시 입주자에게 그 사실을 알리도록 하여 입주자의 공동주택 관리 참여기회를 보장하며, 민간 주택연금을 활성화하기 위하여 국민 주택채권 매입의무 면제대상을 확대하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 주민운동시설의 위탁 운영 근거 마련(안 제46조 제2항 제5호의2 및 제55조의5 신설)

주민운동시설의 활용도를 높이기 위하여 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 4분의 3 이상이 동의하는 경우 주민운동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁 운영할 수 있도록 함.

나. 동별 대표자의 해임 사유 및 절차(안 제50조 제7항 신설, 안 제57조 제1항 제3호)

동별 대표자 등에 대한 해임이 남발되지 아니하도록 하기 위하여 동별 대표자의 해임 및 입주자대표회의 회장 및 감사의 해임 절차를 정하고, 업무상의 위법행위로 한정하던 동별 대표자 해임사유를 관리규약으로 정하는 사유로 명시함.

다. 주택관리업자나 용역 사업자 등의 입찰 참여제한(안 제52조 제5항 및 제55조의4 제3항 신설)

입주민의 주택관리 만족도 향상을 위하여 입주자 등으로부터 의견을 청취한 결과 입주자

등의 과반수 이상이 교체를 요구한 기존 주택관리업자나 용역 사업자는 입찰에 참가하지 못하도록 할 수 있는 근거를 마련함.

라. 주택관리업자 및 용역·공사 사업자 선정방식 변경(안 제52조 제7항 및 제55조의4 제3항 신설, 안 제58조 제9항)

주택관리업자 및 용역·공사 사업자 선정과정의 투명성과 효율성을 제고하기 위하여 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 시 전자입찰 방식에 의해서도 가능하도록 하고, 입찰 공고 및 선정결과 등을 공개하도록 함.

마. 경쟁입찰 방법에 따른 사업자 선정(안 제55조의4 제1항)

용역 및 공사 등 사업자 선정 시 투명성을 강화하기 위하여 주민운동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 접수입의 취득 및 보험계약 등도 경쟁입찰을 적용하도록 함.

바. 관리규약 개정 절차 등(안 제57조 제2항 및 제3항)

관리규약에 대한 주민참여를 활성화하기 위하여 관리규약의 제·개정 시 그 내용을 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하고, 입주자 등에게는 개별적으로 통지하도록 의무화하며, 개정 공고 시에는 개정 목적과 종전의 관리규약과 달라진 내용을 명시하도록 함.

사. 국민주택채권 매입의무 면제 대상 확대(안 별표 12 자목)

민간 주택연금을 활성화하기 위하여 한국주택금융공사로부터 주택담보노후연금보증을 받는 사람뿐만 아니라 민간 금융기관이 취급하는 장기주택저당대출에 가입한 사람에 대해서도 담보 제공 주택에 대한 근저당권설정등기 시 국민주택채권 매입의무를 면제함.

3. 다운로드

- [주택법 시행령](#)

■ 최신 법령 ■

주택공급에 관한 규칙

[국토해양부령 제568호, 2013. 2. 5, 일부개정, 시행 2013. 2. 5]

1. 개정 이유

주택시장을 활성화하기 위하여 재외국민도 외국인 주택단지에 입주할 수 있도록 하고, 주택청약 가점제의 무주택기간 인정기준을 완화하며, 분양보증과 관련한 주택 분양자의 피해를 방지하기 위하여 주택공급계약 시 분양보증기관의 보증내용에 대하여 사업주체에게 설명의무를 부과하고 주택을 공급받는 자의 확인을 받도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 외국인 주택단지의 입주 대상자 범위 확대(안 제3조 제2항 제18호)

주택시장을 활성화하고 재외국민의 국내투자를 촉진하기 위하여 외국인의 주거를 목적으로 조성하는 주택단지에 건설하는 주택의 입주자의 범위에 외국 국적을 가진 개인뿐만 아니라 대한민국의 국적을 가지고 거주지국의 영주권을 취득하거나 영주권에 갈음하는 체류허가를 받은 재외국민도 입주할 수 있도록 함.

나. 신혼부부 특별공급 시 주택 청약가능지역 거주자의 공급대상 명확화(안 제19조 제9항 제1호)

동일 생활권역별로 주택 청약가능지역이 확대된 것을 반영하여 신혼부부에 대한 주택 특별공급 시 우선 순위 선정 방식을 지금까지 수도권 거주자가 주택공급을 신청하는 경우에만 해당 주택건설지역의 거주자를 우선적으로 특별공급 대상자로 선정하던 것을, 앞으로는 모든 주택 청약가능지역 거주자가 해당 주택 청약가능지역에 주택공급을 신청하는 경우에도 해당 주택건설지역의 거주자를 우선적으로 특별공급 대상자로 선정하도록 함.

다. 주택공급계약 시 분양보증기관의 보증내용에 대한 사업주체의 설명의무 등(안 제27조 제6항 신설)

분양보증과 관련한 주택 분양자의 피해를 방지하기 위하여 분양보증기관의 분양보증을 받아 입주자를 모집하여 주택 공급계약을 체결하는 경우 민간 사업주체로 하여금 주택을 공급받는 자에게 분양보증 이행 대상이 아닌 사항을 포함한 보증약관 등 분양보증 내용을 설명하고, 주택을 공급받는 자의 확인을 받도록 함.

라. 주택청약 가점제의 무주택기간 적용기준 완화(안 별표1 제1호 가목)

주택청약을 활성화하기 위하여 주택청약 가점제의 가점항목 중 무주택기간 적용기준과 관련하여 지금까지 전용면적 60제곱미터 이하의 주택으로서 주택공시가격이 5천만 원 이하인 주택을 1호 또는 1세대만 10년 이상 계속 소유한 경우에 그 소유기간을 무주택기간으로 인정하였으나, 앞으로는 주택의 주택공시가격이 7천만 원 이하인 소형주택을 소유기간의 제한 없이 1호 또는 1세대만 소유한 경우에 그 기간을 무주택기간으로 인정함.

3. 다운로드

- [주택공급에 관한 규칙](#)

■ 최신 법령 ■

건설기술관리법 시행령

[대통령령 제24390호, 2013. 2. 20, 일부개정, 시행 2013. 4. 1]

1. 개정 이유

최근 건설경기 침체로 공공분야의 건설기술용역 수주경쟁이 과열됨에 따라 건설기술용역업자의 부담을 경감하기 위하여 입찰에 참가할 자로 선정된 자 중 낙찰자로 결정되지 아니한 용역업자에 대해서 예산의 범위에서 사업수행능력평가 등에 소요된 비용의 일부를 보상할 수 있도록 하고, 건설공사의 설계 및 시공 기준의 효율적인 정비를 위하여 중앙건설기술심의위원회에 기준정비분과위원회를 구성·운영할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 건설기술심의위원회 등의 심의 사항 추가(안 제8조 제7호, 제19조 제2항 제5호, 제20조 제3항 제3호, 제21조 제4항 제5호, 제50조 제6항 및 제7항 신설)

발주청이 발주하는 용역사업에 대한 용역업자 선정의 공정성을 기하기 위하여 발주청이 용역업자 선정을 위하여 실시하는 사업수행능력평가의 세부 평가기준을 정하는 경우에는 건설기술심의위원회 또는 설계자문위원회의 심의를 받도록 함.

나. 기준정비분과위원회의 구성·운영(안 제10조 제1항 제1호 신설)

건설공사의 설계 및 시공기준의 정비에 관한 사항을 효율적으로 심의하기 위하여 중앙건설기술심의위원회에 기준정비분과위원회를 구성·운영할 수 있도록 함.

다. 설계심의분과위원회 위원의 자격기준 조정(안 제19조 제8항 및 제21조 제7항)

지방자치단체 또는 발주청이 설계심의분과위원회를 효율적으로 구성·운영할 수 있도록 하기 위하여 위원 정수의 5분의 1 범위에서 설계심의분과위원회 구성기준에 해당하지 아니하는 사람을 분과위원회 위원으로 임명하거나 위촉할 수 있도록 함.

라. 설계 등 용역의 현황 관리 개선(안 제47조 제3항 및 제4항)

소규모 설계 등 용역의 현황관리를 개선하기 위하여 설계 등 용역업자는 스스로 실시하는 용역사업에 대한 현황을 직접 국토해양부장관에게 통보할 수 있도록 하고, 국토해양부장관은 사실확인을 거쳐 용역업자에 대한 현황 등을 유지·관리하도록 함.

마. 소규모 설계용역의 입찰부담 완화(안 제50조 제1항 단서 신설)

소규모 설계용역에 대한 용역업자의 입찰부담을 완화하기 위하여 발주청은 예정 용역사업비가 5억 원 미만인 설계 등 용역사업을 발주하는 경우에는 가격입찰 후에 용역업자의 사업수행능력을 평가할 수 있도록 함.

바. 사업수행능력평가 참여 비용의 일부 보상(안 제50조 제8항 신설)

건설기술용역업자의 부담을 경감하기 위하여 입찰에 참가할 자로 선정된 자 중 낙찰자로 결정되지 아니한 용역업자에 대해서 예산의 범위에서 해당 사업수행능력평가에 소요된 비용의 일부를 보상할 수 있도록 함.

3. 다운로드

- [건설기술관리법 시행령](#)

■ 최신 판례 ■

대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결

1. 이 사건의 쟁점

이 사건의 쟁점은 주택임대차보호법상 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 임대주택이 양도된 경우, "임대주택의 양도가 가압류에 미치는 효력"에 대한 것이었습니다.

즉, 양도에도 불구하고 가압류의 제3채무자는 여전히 주택양도인(중전 소유자)인지 아니면 양도로 인하여 제3채무자의 지위가 주택양수인에게 승계되는지 여부가 문제되었습니다.

2. 사실관계

위 판례의 사실관계를 시간 순으로 정리하면 다음과 같습니다.

	일시	관계인	사실관계	비고
①	2002년 4월 7일	박○○→ 유○○	임대차 계약 체결	유○○: 임차인
②	2002년 11월 11일	박○○→ 이○○	1차 소유권 이전 및 임대인 지위 승계	
③	2003년 11월 3일	이○○→ 김○○	2차 소유권 이전 및 임대인 지위 승계	
④	2005년 5월 31일	원고	채권가압류결정	가압류채무자: 유○○ (임차인), 제3채무자: 김○○ (소유자)
	2005년 6월 20일		제3채무자(김○○)에게 송달	

	일시	관계인	사실관계	비고
⑤	2007년 8월 2일	김○○ → 피고	3차 소유권 이전 및 임대인 지위 승계	
⑥	2007년 10월 10일	피고 → 유○○	임대차보증금반환	
⑦	2009년 11월 26일	원고	채권압류 및 추심명령	채무자: 유○○(임차인), 제3채무자: 피고(소유자)
	2009년 11월 30일		제3채무자(피고)에게 송달	
⑧		원고 → 피고	추심금(임대차보증금)청구 소송 제기	

거래관행대로 보증금채무를 떠안고 매수한 주택의 양수인이 임차인에게 보증금을 지급한 후에, 그 임차인의 채권자가 양수인이 주택을 양도받기 전에 이미 보증금채권에 가압류를 받아 두었음을 근거로 양수인에게 다시 보증금의 지급을 청구한 것입니다.

3. 법원의 판단

가. 1심 및 원심의 판단

채권가압류결정은 채권자인 원고와 채무자인 임차인, 제3채무자인 김○○사이에서만 효력이 있을 뿐, 김○○으로부터 이 사건 임대주택을 양수한 피고에 대하여는 그 효력이 미치지 않는다고 하여 원고의 청구를 배척하였습니다.

나. 대법원의 판단

(1) 다수의견

다수의견은 ① 주택임대차보호법 제3조 제3항의 규정, ② 가압류채권자의 보호를 근거로 원

심을 파기하고, 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 임대주택이 양도되면 양수인이 채권가압류의 제3채무자의 지위도 승계하고, 가압류권자 또한 임대주택의 양도인이 아니라 양수인에 대하여만 위 가압류의 효력을 주장할 수 있다고 판단하였습니다.

① 주택임대차보호법 제3조 제3항(대항요건을 갖춘 임대차의 목적이 된 임대주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다)은 법률상의 당연승계 규정이어서 임대주택이 양도된 경우에 양수인은 주택의 소유권과 함께 임대인의 임대차 계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하므로 채권가압류의 제3채무자의 지위도 임대인의 지위와 함께 이전되며, ② 임대주택이 양도되었음에도 양수인이 채권가압류의 제3채무자의 지위를 승계하지 않는다면 가압류권자는 장차 본집행절차에서 주택의 매각대금으로부터 우선변제를 받을 수 있는 권리를 상실하는 중대한 불이익을 입게 된다는 것입니다.

(2) 반대의견(신영철, 이인복, 이상훈, 박보영, 김신)

이에 대하여 반대의견은 ① 실체법적 문제와 집행법적 문제를 구분해야 한다는 점, ② 실제 적용에 있어서 부당한 결과를 낳는다는 점을 근거로, 상속이나 합병과 같은 당사자 지위의 포괄승계가 아닌 주택양수도로 인한 임대차보증금반환채무의 이전의 경우 이미 집행된 가압류의 제3채무자 지위는 승계되지 아니한다고 해석하였습니다.

① 다수의견은 임대주택의 양도에 따른 임대차관계의 이전이라는 실체법적 문제와 위 양도가 임차인의 채권자에 의한 임대차보증금반환채권에 대한 압류 또는 가압류에 미치는 영향이라는 집행법적 문제를 구분 없이 혼동하는 것이고, 임대주택의 양도라는 실체법적 문제를 민사집행법의 체계로 편입하는 절차를 전혀 두고 있지 않은 우리 법 체계 하에서 다수의견의 견해를 법리로서 적용할 경우 임대주택법의 양수인이 매우 불리한 지위에 놓이게 되며, ② 주택임대차보호법의 적용대상인 임대주택을 양수하고자 하는 자는 스스로의 책임과 부담 하에 임대차보증금 반환채권에 관한 압류나 가압류를 조사하여 파악하여야 하나 이것이 쉽지 않고, 이는 결국 거래비용의 증가로 이어지며, 관련 분쟁이 증가할 가능성만 높이게 된다는 것입니다.

(3) 다수의견에 대한 보충의견(민일영, 박병대, 김용덕)

보충의견은 다음과 같은 이유를 들어 다수의견의 논거를 보충합니다.

① 주택임대차보호법 제3조 제3항이라는 특별조문에서 임대차를 둘러싼 권리·의무 관계의 포괄적 이전을 정하고 있으므로 금전채권에 대한 가압류의 일반적인 효력이 달라지는 것이며, ② 주택임대차보호법의 적용대상인 임대차보증금반환채권의 가압류권자를 일반 임대차보증금반환채권의 가압류권자보다 불이익하게 대할 이유가 없고, ③ 다수의견처럼 해석하는 것이 결국 위와 같은 현행법의 규범체계에 부합한다는 것입니다. 임대주택의 양도에 앞서 이루어진 임대차보증금반환채권에 대한 가압류 사실을 모르고 임차인에게 지급함으로써 인한 위험을 양수인이 부담하게 되는 것은 법률규정의 적용에 따른 결과적 현상이라고 봅니다.

다만, 양수인이 임대차보증금반환채권이 가압류된 사실을 모르고 과실 없이 임차인에게 변제할 경우에 그것에 채권의 준점유자에 대한 변제 효과를 인정하여 선의·무과실의 양수인을 보호하는 것을 생각해 볼 수는 있다는 방론을 덧붙였습니다.

4. 시사점

다수의견에 따르면, 종전의 거래관행대로 보증금채무를 떠안고 매수한 주택의 양수인은 임차인에게 보증금을 지급한 후에도 그 임차인의 채권자가 양수인의 주택 양수 전에 이미 보증금채권에 가압류를 받아두었다면 그 채권자에게 다시 보증금을 지급해야 되는 상황에 처하게 됩니다.

그런데 반대의견이 적절하게 지적한 바와 같이, 현행 민사집행법에는 임대주택의 양도가 발생했을 때의 절차에 대한 규정이 전혀 마련되어 있지 않습니다. 임대주택의 양수인에게 압류나 가압류 사실이 통지되지 않고, 집행법원도 임대주택의 양도사실을 알 수 없습니다. 임대주택을 양수하려는 자가 임대차보증금의 이중지급 위험을 피하기 위해서는 스스로 임대차보증금의 압류 또는 가압류에 대하여 조사할 수 밖에 없는데, 양도인이 알리지 않을 경우 양수인이

이를 파악하기는 어렵습니다. 다수의견의 법리에 따르면, 양수인은 선의·무과실인 경우에 한하여 채권의 준점유자에 대한 변제를 주장함으로써 겨우 이중지급의 위험으로부터 보호받을 가능성이 생기는 것입니다.

앞으로 이 사건 판결 다수의견의 법리를 적용 받게 될 임대주택 양수인으로서의 다음과 같은 대응이 가능합니다.

① 사전에 임대차보증금채권에 압류 또는 가압류된 것이 없는지 양도인과 임차인을 통해 철저히 확인하고, ② 임대주택 매매계약서에 임대차보증금채권이 압류 또는 가압류된 적이 없다는 양도인의 확약 및 위약금 조항을 삽입하며, ③ 임차인에게 보증금을 지급하기 전에 임차인이 임대차보증금반환채권에 가압류 또는 압류가 되어있지 않음을 보증한다는 내용으로 확인서 등을 받아둠으로써 보증금 지급이 채권의 준점유자에 대한 변제로 인정받을 수 있도록 선의·무과실 주장의 근거를 마련해두는 것입니다.

예상치 못하게 보증금을 이중으로 지급하게 되는 위험을 부담하지 않도록 각별히 유의할 필요가 있습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결](#)