지평지성 건설부동산 뉴스레터
JIPYONG JISUNG CONSTRUCTION & REAL ESTATE NEWSLETTER
법무법인 지평지성
2013년 7월 제26호

목 차

건설부동산 칼럼

- 건설산업의 민주화(民主化), 공정화(公正化)의 전제 2

화제의 판결

- 주택분양보증제도의 보호대상이 되는 선의의 수분양자의 범위 4

화제의 뉴스

- 부동산 시장 맥 못추지만… 부동산펀드^리츠는 살아있네 7
- 안팔리는 공공기관 부동산, 용도변경 허용해 매각 11
- 리모델링보증… 출시 1년 지나도 실적 '제로' 13

최신 법령

- 임대주택법 15
- 기업도시개발 특별법 17
- 부동산투자회사법 19
- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 20

최신 판례

- 대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다57231 소유권 이전 등기 등 판결 23

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

지평지성 건설부동산 뉴스레터
JIPYONG JISUNG CONSTRUCTION & REAL ESTATE NEWSLETTER
법무법인 지평지성
2013년 7월 제26호

▌건설부동산 칼럼 ▐

건설산업의 민주화(民主化), 공정화(公正化)의 전제

(법무법인 지평지성 정원 변호사)

경제민주화, 공정경제가 시대의 화두입니다. 정부는 경제민주화를 달성하고 각종 산업에 널리 퍼져 있는 불공정 관행을 개선하기 위해 노력하고 있습니다.

건설산업도 예외가 아닙니다. 건설산업에 폭넓게 적용되는 「하도급거래 공정화에 관한 법률」 개정을 비롯해 여러 법률이 개정되었거나 개정안이 마련되고 있습니다. 또한 국토교통부는 건설단체, 발주청과 함께 건설산업 불공정관행 개선을 위한 태스크포스(TF)를 구성해 활동 중입니다.

지난 6월 국토교통부 TF는 (i) 불공정 하도급 원천 차단, (ii) 건설근로자 및 장비업자 보호 강화, (iii) 발주자 - 건설사간 공정한 거래질서 확립을 주요골자로 하는 제도개선방안을 발표했습니다. 불공정 계약의 소지를 제거하기 위해 설계변경, 물가변동 미반영 등 7개의 부당행위를 금지하고 제재를 강화하며, 공공발주자는 저가하도급이 이루어지지 않도록 계약의 적정성 여부에 대한 심사를 강화하도록 했습니다. 건설근로자를 보호하기 위해 노무비를 구분관리하도록 하고, 건설장비 대금에 대해서도 직불제도를 운영하도록 했습니다. 또한 발주자와 원도급자의 관계를 정상화하기 위해 공공공사는 국가계약법, 지방계약법에 따라 계약과 대금지급의 절차와 방법을 구체적으로 규정하고 공공기관이 엄격하게 준수하도록 하겠다고 합니다.

좋은 취지에서 검토된 방안인 만큼 잘 실천되는 것이 중요합니다. 하지만 제도개선안이 제대로 실행될지 의구심이 드는 것도 사실입니다. 불공정거래관행의 핵심이라고 할 수 있는 국가, 지자체 등 공공발주청과 건설업체의 불공정한 거래 관계에 대해서는 뾰족한 개선방안이 나와 있지 않기 때문입니다. 여러 단계의 도급관계로 연결되어 있는 건설계약 관계 전체가 공정해지려면 발주자와 건설사의 원도급관계가 공정해야 합니다. 발주자가 건설사의 정당한 설계변경 요구를 묵

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

살할 경우 그 부담은 하도급업체에 전가될 수 밖에 없으므로 말로는 불공정관행을 외치지만 실행될 수 없는 것입니다

예를 들어 공사현장에서 문화재가 발굴되는 등의 사정으로 공기가 연장되는 경우가 있습니다. 수급인에게 책임 없는 사유로 공기가 연장되었으므로 해당 기간 동안 발생한 간접비는 마땅히 발주기관이 부담해야 합니다. 하지만 늘어난 간접비를 보전받기는 쉽지 않습니다. 예산 제약 등을 명목으로 설계변경을 해 주지 않을 경우 수급인으로서는 손실을 감수할 수 밖에 없습니다. 소송을 제기하면 승소할 수 있겠지만 막강한 공공발주청을 상대로 불경(不敬)을 범하려는 간 큰 건설사는 찾아보기 어렵습니다. 간혹 소송이 제기된 사례를 보면 부도 등이 발생해 궁지에 몰린 건설사들이 그리한 경우가 많습니다.

인허가와 관련해 과도한 부담(負擔)을 지우는 것도 여전합니다. 주택건설사업을 시행하기 위해 지구단위계획이 수립되어야 하는데 도시계획입안 단계에서 사업시행자에게 과도한 기반시설 설치를 강제하는 예가 많습니다. 이미 많은 액수를 투자한 시행자 입장에서는 지자체의 기반시설 요구가 부당하더라도 울며 겨자먹기로 엄청난 기반시설 설치가 포함된 지구단위계획안을 받아들일 수 밖에 없습니다.

이처럼 건설산업의 불공정관행이 바로 잡히기 위해서는 슈퍼 갑의 위치에 있는 국가, 지자체, 공공기관이 먼저 자신의 불공정관행을 바로 잡아야 합니다. 그래야만 건설사들의 하도급업체에 대한 불공정관행을 제재할 수 있는 도덕적 기반도 확보할 수 있습니다.

다행히도 국토교통부 TF는 지난 7월 25일 발주기관이 예정가격을 부당하게 삭감하여 발주하거나 설계변경에 따른 계약금액조정 시 국가계약법에 따른 정당한 대가를 지급하지 않는 등 발주기관의 우월적 지위에서 시행한 위법한 관례를 개선하겠다고 발표했습니다. 발주기관의 잘못된 관행을 고치겠다는 의지를 피력한 것입니다. 제대로 실천되어 건설산업이 보다 공정한 발전을 이루기를 희망합니다.

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

▌화제의 판결▐

주택분양보증제도의 보호대상이 되는 선의의 수분양자의 범위

[대상판결 : 대법원 2013. 7. 12. 선고 2011다87914 판결]

1. 판결의 취지

금융기관으로부터 계약금 또는 중도금 대출을 받아 분양대금을 납부하는 등의 방법으로 "사업주체에게 주택 공사자금 등 사업자금을 지원하여 주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자나 그에게 분양계약 명의를 대여한 자"는 특별한 사정이 없는 한 주택분양보증제도의 보호대상이 되는 선의의 수분양자에 해당한다고 할 수 없다.

어떠한 수분양자가 "사업주체에게 사업자금을 지원하여 주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자나 그에게 분양계약 명의를 대여한 자"인지는 분양계약의 체결 시기, 당시 당해 주택의 분양상황 및 사업주체 등의 자금 사정, 그 수분양자와 사업주체 내지 관련 업체와의 인적 관계, 분양대금의 출처와 지급관계, 특히 분양계약금의 출처가 사업주체 등과 관련되어 있는지 및 수분양자가 자기 자금으로 출연한 분양대금이 있는지, 당해 주택과 관련하여 사업주체 등이 허위 내지 차명계약 체결에 개입한 흔적이 있는지, 수분양자의 거주관계, 자력 및 당해 주택의 투자가치 등에 비추어 그 수분양자가 실제로 분양을 받을 만한 합리적인 동기가 있었는지 등을 종합적으로 고려하여 판단할 것이다.

2. 사실관계

피고는 2006년 7월 21일 D회사가 시행하고 E회사가 시공하는 아파트를 분양 받은 후 계약금은 시행사인 D회사로부터 차용하여 납입하고, 중도금은 금융기관으로부터 차용하여 납입하였습니다. 이후, E회사가 부도를 내고 변경된 시공사마저 부도를 내자, 원고(대한주택보증 주식회사)는 2009년 2월 5일 분양보증계약 약관에서 정한 보증사고가 발생한 것으로 처리하였습니다. 이에 피고는 원고에게 보증금의 지급을 구하였고, 원고는 피고가 "사업주체에게 사업자금을 지원하여

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자"라는 이유로 그 지급을 거절하며 채무부존재확인 소송을 제기하였습니다.

3. 소송의 경과

원심 법원은 ① 시행사인 D회사가 분양률을 높이기 위해 계약금을 대납해주는 조건으로 분양을 진행한 점 ② 이 사건 아파트의 분양가가 저렴하여 전매차익을 얻기 위해 아파트를 구매할 동기가 있어 보이는 점 ③ 피고가 금융기관으로부터 차용한 중도금 대출이자를 매월 납부한 점 ④ 분양계약 체결 당시 시행사인 D회사나, 시공사인 E회사가 자금난이 있었다는 자료도 없는 점을 근거로 원고의 주장을 배척하였습니다.

그러나 대법원은 ① 피고가 분양계약 당시 시공사인 E회사의 직원이었던 점, ② 피고가 D회사로부터 차용한 계약금은 실제 E회사의 자금이었던 점 ③ 분양계약 체결 당시 E회사는 자금난이 있었고 실제 3개월 후에 부도가 난 점 ④ 사업시행 초기부터 분양률이 저조하여 전매차익을 기대하기 어려운 점 ⑤ 중도금 대출이자는 분양보증사고 발생일 이후 납부된 것이고, 그 밖에 피고가 자기 자금으로 출연한 분양대금은 전혀 없는 점 등의 사정을 근거로 원고의 주장을 배척한 원심판결을 파기하였습니다.

4. 판결의 의의

대규모 미분양아파트의 매각과정에서 시공사 임직원 등 '관련자'들이 분양 받은 아파트가 대한주택보증㈜의 보증대상에 해당하는지 여부에 대해 다툼이 있어 왔으나, 대법원은 최근 판결을 통해 '관련자'들이 분양 받은 아파트가 주택분양보증제도의 보호대상이 되지 않는다는 취지로 입장을 정리하였습니다(대법원 2011. 6. 24. 선고 2011다4162 판결). 위 대법원 판결은 '선의의 수분양자'와 '관련자'들을 구분하는 기준을 '아파트 분양계약 체결의 주된 목적'으로 정하고 있습니다. 즉, '관련자'들의 경우, 아파트를 분양 받은 주된 목적이 '금융기관으로부터 계약금 또는 중도금 대출을 받아 분양대금을 납부하는 등의 방법으로 사업주체에게 주택 공사자금 등 사업자금을

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

지원하여 주는 것'이라는 이유로 주택보증대상에서 제외해야 한다는 것입니다. 다만, 위 대법원 판결에 대해서는 아파트를 분양 받은 자의 주관적 동기를 판단하는 기준이 불명확하여 주택보증과 관련된 법률관계의 불안정성을 초래한다는 비판이 제기되었습니다.

이에 대상판결은 아파트를 분양 받은 자의 주관적 동기(시공사 등에게 자금을 융통해주기 위한 의도로 분양계약을 체결하였는지 여부)를 판단할 수 있는 구체적인 기준을 제시하였다는 점에서 그 의미가 있습니다. 또한 대상판결은 수분양자의 거주관계 뿐만 아니라 당해 주택의 투자가치도 고려요소로 제시하여, 시공사 등의 임직원이 거주 목적이 아닌 전매차익을 목적으로 분양계약을 체결하였음을 입증하는 경우 주택보증의 보증대상에 해당할 수 있는 가능성을 제시하였다는 점에서도 그 의의를 찾을 수 있습니다.

5. 다운로드 : 대법원 2013. 7. 12. 선고 2011다87914 채무부존재확인 판결

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

▌화제의 뉴스 ▐

부동산 시장 맥 못추지만... 부동산펀드^리츠는 살아있네

4·1부동산종합대책이 발표된 올 상반기에도 집값은 맥을 추지 못했습니다. 부동산 조사업체에 따르면 올 상반기 전국 아파트 매매가는 0.17%가 떨어졌습니다. 지방은 0.11%로 소폭 올랐지만 수도권은 0.27% 하락했습니다. 서울 아파트 값은 이 기간 동안 0.18%가 떨어졌습니다.

최근 2~3년 새 수익형 부동산으로 각광을 받았던 오피스텔과 도시형생활주택의 수익률도 예전만 못합니다. 지난 3월 KB국민은행이 전국 1,096개 단지를 대상으로 실시한 조사에 따르면 전체 오피스텔의 임대수익률은 연 6.10%로 나타났습니다. 거래·보유에 따른 세금 등 각종 비용을 반영할 경우 수익률은 더 떨어집니다. 도시형생활주택의 사정은 더 나쁩니다. 상가정보업체 에프알 인베스트먼트 조사에 따르면 6월 말 기준 서울지역 도시형생활주택 6만 8,407가구의 연간 임대수익률은 4.34%에 그쳤습니다.

부동산 실물자산을 구입해 시세 차익이나 임대 수익을 올리는 것이 갈수록 힘들어지고 있습니다. 부동산 경기 침체가 장기화되고 있는 탓입니다. 사정이 이러니 시중에 유동자금이 넘쳐나도 부동산 시장으로는 잘 유입되지 않습니다. 금리가 낮지만 집값이 오를 것이라는 기대감이 낮다보니 부동산에 투자하기를 꺼립니다.

이런 상황에서도 돈이 몰리는 곳이 있습니다. 부동산 펀드와 리츠(REITs·부동산투자회사) 시장입니다. 부동산에 간접 투자해서 수익을 거두는 금융상품들입니다.

금융투자협회에 따르면 6월 말 기준 부동산펀드 순자산은 21조6,290억원을 기록했습니다. 부동산펀드 순자산은 지난 2009년 말 11조5,590억원으로 10조원을 넘어선 이후 2010년 말 14조1,310억원, 2011년 말 16조4,290억원, 지난해 말 19조9,010억원으로 지속적인 증가 추세를 보이고 있습니다. 올 들어서도 1월을 제외하고 증가세가 꾸준히 이어지면서 지난 3월 20조3,830억원을 기록한 뒤 지난달 21조원 돌파에 성공했습니다. 리츠도 도입 12년만에 자산 규모 10조원을 돌파했습니다. 한국

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

리츠협회에 따르면 올 2·4분기 말 기준 리츠 총자산은 10조2,000억원으로 잠정 집계돼 10조원을 넘어섰습니다. 2001년 첫 도입된 리츠 총자산은 국민연금이 투자를 시작한 2006년부터 급격하게 늘어나기 시작해 2009년 6조원을 넘어섰고, 지난해 말에는 9조5,291억원 규모로 커졌습니다.

수익률도 나쁘지 않습니다. 해외부동산형 부동산펀드는 올 상반기에 5.05%의 수익률을 올렸습니다. 일본 부동산에 투자하는 리츠펀드의 경우 엔저로 인해 일본 부동산 경기가 빠르게 반등한 덕분에 올 상반기에 23.8%의 높은 수익률을 기록했습니다. 리츠도 선전했습니다. 한국리츠협회에 따르면 올 1.4분기의 기업구조조정(CR) 리츠와 위탁관리리츠의 평균 수익률은 7.9%로 집계됐습니다. CR리츠가 10.8%의 수익률을 나타냈고 위탁리츠는 5.3%였습니다.

올해 수익률 상위 10개 부동산펀드

펀드명	유형	설정액(억원)	수익률(%)	
			올해	1년
한화재팬리츠부동산1	일본	346	25.65	44.61
삼성재팬프라퍼티부동산	일본	275	22.90	38.79
삼성J-리츠부동산	일본	354	22.75	38.89
하나UBS아시안리츠부동산	아태	881	14.51	35.05
한화아시아리츠부동산	아태	125	9.43	25.35
하나UBS글로벌리츠	글로벌	1,495	8.56	19.29
한화글로벌리츠부동산	글로벌	305	7.78	17.67
신한BNPP탑스글로벌리츠부동산	글로벌리츠	147	7.14	15.28
삼성글로벌리츠부동산	글로벌리츠	18	6,74	17.75
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산1	글로벌부동산	4,642	5.27	7.96

※ 자료: 제로인

증권회사 관계자에 따르면 "국내 부동산 가격이 떨어지고 있지만 전·월세 수요가 늘면서 임대수익률은 오히려 좋아지고 있다"며 "임대시장이 활성화되고 집값이 안정화되면 오피스나 호텔, 대형 상업시설 등 국내외 부동산에 투자해 임대수익을 올릴 수 있는 펀드나 리츠 등 간접 투자상품에 대한 수요가 늘어날 것"이라고 말했습니다.

부동산펀드와 리츠(REITs·부동산투자회사)는 이란성 쌍둥이로 곧잘 비유됩니다. 일반투자자로부터 자금을 모아 운영한 뒤 수익을 돌려준다는 점에서 비슷하지만 소관부처와 규제방식이 다르기 때문

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

입니다. 도입은 리츠가 빨랐지만 시장 규모는 부동산 펀드가 더 큽니다. 펀드 자체가 투자자에게 익숙한 형태인데다 투자처도 다양해 뭉칫돈이 속속 유입되고 있습니다. 반면 리츠는 규제가 많고 수익모델도 한정돼 있어 자금유입 속도가 더딥니다.

부동산 실물시장은 죽을 쓰고 있는데 부동산펀드와 리츠는 사정이 다릅니다. 국내 부동산펀드 중에는 은행 정기예금 이자율의 2배가 넘는 수익률을 꾸준하게 올리는 상품이 수두룩합니다. 리츠 역시 상품에 따라 수익률의 편차가 심하지만 5~10%의 배당수익률을 기록하면서 꽤 짭잘한 수익을 투자자에게 안겨주고 있습니다.

해외부동산형 펀드, 연초 후 수익률 5% 넘어

올 상반기 부동산 펀드시장에서 가장 눈에 띄는 것은 해외부동산에 투자한 펀드들이 높은 수익을 올린 것입니다. 미국과 유럽, 일본 등 글로벌 부동산 시장이 살아나면서 투자환경이 좋아졌기 때문입니다.

펀드평가업체에 따르면 이달 3일 현재 해외부동산형 펀드의 연초 후 수익률은 5.26%을 기록하고 있습니다. 이중 일본리츠펀드의 수익률은 단연 돋보입니다. '아베노믹스'로 대변되는 낮은 금리와 경기회복 기대감이 맞물리면서 연초 후 수익률이 23.73%에 달합니다. 아시아·태평양 리츠(12.97%)도 높은 수익률을 기록했고, 글로벌리츠(4.64%)와 글로벌부동산(4.00%)도 양호합니다.

글로벌 부동산 경기회복에 힘입어 해외 부동산형 펀드의 수익률이 호조를 보이자 자금유입도 늘고 있습니다. 올 상반기에 공모형 해외부동산펀드에는 총 932억원의 돈이 들어왔습니다. 같은 기간 해외주식형펀드와 국내 부동산펀드에서 각각 1조6,600억원과 112억원이 빠져나간 것과는 대조적입니다.

국내 부동산형 펀드는 올 상반기에 자금 순유출이 더 많았지만 수익률은 그리 나쁘지 않습니다. 국내에서 운용 중인 순자산 10억원 이상 공모형 부동산 펀드 14개는 올 들어 평균 3.17%의 손실을 기록했습니다. 마이너스 수익률을 기록한 것은 부동산 임대 펀드 2개가 평균 3.60%의 수익률을 올린데 반해 부동산 대출채권 펀드 12개가 평균 4.95%의 손실을 입었기 때문입니다. 그래도 같은 기간 주식형 펀드가 6.86%의 마이너스 수익률을 기록한 것에 비하면 상대적으로 선방한 셈입니다.

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

기업구조조정 리츠 배당수익률 10.8%로 최고

리츠 수익률도 꽤 준수한 편입니다. 한국리츠협회에 따르면 올 1·4분기 기준으로 기업구조조정(CR) 리츠와 위탁관리리츠의 평균 수익률은 7.9%입니다. CR리츠는 10.8%의 배당수익률을 기록했고 위탁리츠는 5.3%였습니다. 상장리츠의 경우 9.8%의 수익률을 나타냈습니다. 리츠의 배당수익률이 3% 대인 시중은행의 정기예금 이자율 보다 2배 가량 높은 셈입니다.

증시에 상장된 리츠의 올 1·4분기 실적도 양호합니다. 물론 상장 리츠 중에서도 ROE가 마이너스를 기록한 곳도 세 곳이나 됐습니다. 리츠 역시 옥석을 잘 가려서 투자할 필요가 있다는 얘기입니다.

리츠의 주 투자대상은 오피스와 상가입니다. 전체 투자대상의 90%가 넘습니다. 오피스와 상가는 안정적인 임대수익을 얻을 수 있다는 장점이 있지만 동시에 수익모델이 제한적이라는 단점도 됩니다. 부동산 개발사업 등 투자처가 다양한 사모펀드에 돈이 몰리는 이유입니다.

이런 점을 의식해서인지 리츠도 최근 들어 투자방식이 다양화되고 있습니다. 미분양 택지를 매입해 아파트를 짓는 개발전문 위탁관리리츠가 생겨나는가 하면 리츠가 오피스빌딩을 사들인 뒤 호텔로 리모델링하는 사례도 늘고 있습니다. 빌딩을 매입하지 않고 전세권만 취득해 운용한 뒤 처분하는 전세권 리츠가 등장했고, 하우스푸어용 임대주택 리츠도 설립됐습니다.

리츠업계의 한 관계자는 "과거에는 기존 건물을 매입해 거기에서 나오는 임대수익과 매각 차익을 얻어 배당하는 리츠가 주를 이뤘지만 최근에는 직접 개발사업을 하는 리츠도 늘어나는 추세"라며 "부동산 실물에 직접 투자하는데 대한 리스크가 갈수록 커지고 있는데다, 시세 차익 보다는 임대 수익을 선호하는 경향이 강화되고 있어 일반투자자들도 리츠나 부동산펀드와 같은 간접투자상품에 관심을 가져볼 만하다"고 말했습니다.

[관련 기사]

- 부동산 시장 맥 못 추지만… 부동산펀드·리츠는 살아있네 – 서울경제 | 2013. 7. 14.

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

▌화제의 뉴스 ▐

안팔리는 공공기관 부동산, 용도변경 허용해 매각

지방 혁신도시 개발 활성화
1조6,000억 부동산 매각 탄력… 입주기업·대학에 세금 감면도

정부가 한국전력과 LH(한국토지주택공사) 등 혁신도시로 이전하는 공공기관이 수도권에 보유한 토지와 건물을 쉽게 매각할 수 있도록 관련 규제를 완화키로 함에 따라 매각에 탄력이 붙을 것으로 전망됩니다. 또 혁신도시에 입주하는 기업과 대학에 인센티브를 제공해 혁신도시 개발을 촉진시키기로 했습니다. 공급(이전 공공기관)과 수요(혁신도시 입주기관)에 초점을 맞춘 이른바 '투 트랙 전략' 입니다.

국토교통부는 연구시설 등의 용도로 묶여 매각에 어려움을 겪고 있는 이전기관 부동산에 대해 도시계획시설 규제를 해제해주기로 했습니다. 연구시설로 용도가 제한돼 민간 매각에 어려움을 겪고 있는 국토연구원(안양)·한국식품연구원(성남)·에너지관리공단(용인) 등의 본사 매각이 수월해질 것으로 예상됩니다. 공공기관 매각 대상 부동산 119개 중 현재까지 57개(48%)가 새 주인을 찾지 못하고 있습니다. 매각이 늦어지면서 혁신도시 사옥 신축 비용을 마련하지 못한 10여 개 공공기관은 1,000억원이 넘는 돈을 은행에서 빌렸습니다.

이와 함께 이전기관 부동산 중 개발효과가 클 것으로 예상되는 곳은 LH·캠코·농어촌공사 등 매입 공공기관이 사들이도록 할 방침입니다. 용도 변경 이후 재매각하되 개발이익은 국고(혁신도시 특별회계)로 환수해 혁신도시 조성에 활용할 계획입니다.

부동산 매각 방식도 다양해집니다. 매각에 실패해 재입찰할 경우 매각가격을 내릴 수 있고, 매입자의 자금 사정 등을 고려해 프로젝트금융투자회사(PFV) 또는 자산유동화 등 금융기법을 통해 매각이 가능해집니다. 이전 공공기관의 부동산 매각 활성화를 통해 조성되는 1조6,000억원의 자금이 혁신도시 건설에 조기 투자될 것으로 전망됩니다.

혁신도시에 입주하는 기업과 대학에 세금 감면과 인력양성 프로그램 등도 지원합니다. 이전 공공기관과 연계 기업, 대학 등이 들어오는 '혁신도시 산학연 클러스터'에 기업을 유치하면 취득세와 재산

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

세 등 세금을 감면해주는 도시첨단산업단지로 중복 지정할 수 있습니다. 도시첨단산업단지으로 지정되면 조성원가 이하로 땅을 공급할 수 있어 입주 기업의 토지 매입 부담이 줄어듭니다. 도시첨단산업단지로 지정된 산·학·연 클러스터에는 산업단지 대학 캠퍼스 조성도 지원합니다. 이를 통해 500개 기업, 5,000명을 신규 고용해 연간 최대 7,000억원의 생산유발 효과를 기대할 수 있다는 게 국토부의 설명입니다.

하지만 이전 기관이 지분을 출자하거나 PFV를 설립해 직접 보유 부동산을 개발하는 것은 허용하지 않기로 했습니다. 한전(서울 삼성동)과 대한지적공사(서울 여의도) 등 입지가 좋은 곳에 사옥이 있는 일부 공공기관들은 재무개선 목적으로 외부 매각 대신 자체 개발사업 참여를 추진해왔습니다. 공공기관지방이전추진단 담당자는 "용산역세권 개발사업 실패로 한국철도공사의 재무 구조가 악화되는 등 부작용이 크다"며 "이전 공공기관이 부지를 직접 개발하기보다 당초 계획대로 매각해야 한다는 원칙을 재확인한 것"이라고 말했습니다.

[관련 기사]

- 안팔리는 공공기관 부동산, 용도변경 허용해 매각 촉진 – 한국경제 | 2013. 7. 11.

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

▌화제의 뉴스 ▐

리모델링보증... 출시 1년 지나도 실적 '제로'

수직증축 리모델링 법안 통과 무산에 보증상품도 활용 전무

부동산 경기 장기 침체로 주택 리모델링 사업이 위축된 데다 수직증축 리모델링 허용 법안이 국회 문턱을 넘지 못하면서 관련 보증상품 실적이 전무한 것으로 나타났습니다.

대한주택보증(이하 대주보)은 지난해 4월 리모델링 사업에 필요한 자금을 쉽게 조달할 수 있도록 관련 보증상품을 만들었으나 1년 넘게 한 건의 실적도 올리지 못했습니다. 대주보가 만든 '리모델링자금보증'은 리모델링조합(조합원)이 금융기관에서 이주비, 부담금, 사업비 등을 조달할 때 이용할 수 있는 상품입니다.

비슷한 시기에 출시된 정비사업자금대출보증 실적이 올 상반기까지 1조4,860억원(집행금액 기준), 주택구입자금보증이 8조3,286억원을 각각 기록한 것과는 대조적입니다.

리모델링자금보증은 출시 당시 리모델링사업에 소요되는 금융비용을 낮춰 사업이 활성화될 것으로 기대됐습니다. 하지만 주택리모델링사업은 재개발·재건축에 비해 사업성이 떨어진다는 이유로 주민들로부터 외면받아 왔습니다.

리모델링 사업성이 떨어지는 가장 큰 이유는 일반분양 물량이 없거나 적어 조합원들의 사업비용 부담을 낮추는 데 한계가 있기 때문입니다. 이런 이유로 관련 업계와 리모델링조합 등은 리모델링 사업을 할 때 층수를 더 올릴 수 있게 하는 수직증축 리모델링의 필요성을 주장해 왔습니다.

정부는 안전성을 100% 확보할 수 없다는 이유로 수직증축 리모델링에 반대해오다 새 정부 들어 4·1부동산 대책을 통해 이를 허용해 줬습니다. 이에 15년 이상 된 아파트는 최대 3개층, 주택수로는 15%까지 늘려 지을 수 있도록 개정 법률안까지 마련돼 있습니다.

하지만 수직증축 리모델링의 혜택이 일부 지역에 편중돼 있고 안전성에 대한 대책이 미흡하다는 이유로 일부 여당 의원과 야당이 반대하면서 지난 6월 임시국회에서 통과되지 못했습니다.

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

대주보 관계자는 "주택분양보증 등은 법에 의해 의무적으로 상품에 가입해야 하지만 정비사업자금 대출보증 등은 사업자들이 금융비용을 아끼기 위한 상품"이라며 "리모델링자금보증도 국회에서 법안이 통과되고 사업이 활성화돼야 찾는 조합이 늘어날 것"이라고 전망했습니다.

민간 부동산리서치업체 담당자는 "수직증축 리모델링이 허용된다 해도 아직 사업성에 대한 의문이 있기 때문에 재건축과 리모델링 사이에서 고민하는 곳이 많다"면서 "각 조합의 부지 여건과 사업성에 따라 사업추진 속도는 달라질 것"이라고 말했습니다.

[관련 기사]

- 리모델링보증…출시 1년 지나도 실적 '제로' – 아시아경제 | 2013. 7. 14.

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

▌최신 법령▐

임대주택법

[법률 제11870호, 2013. 6. 4., 일부개정, 시행 2013. 12. 5]

1. 개정이유

임대주택사업자가 토지를 임차하여 임대주택을 건설·공급할 수 있는 '토지임대부 임대주택', 도심 내 기존주택을 국가 등이 전세계약의 방식으로 임차하여 재임대하는 '전세후 임대주택', 민간임대주택으로서 의무 임대기간, 임대료 인상 제한 등의 공공성을 갖는 '준공공임대주택' 제도를 도입하고, 국가 등이 공급하는 임대주택의 경우 임대보증금 증액분을 분할납부할 수 있도록 하였습니다. 또한 토지임대부 임대주택 임차인 보호를 위한 규정을 신설하였습니다.

2. 주요 내용

가. 전세후 임대주택 등 정의 조항의 신설(안 제2조제1호의2, 제2조 제2호, 제3호 신설)
전세 후 임대주택을 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 전세계약의 방식으로 임차하여 공급하는 주택으로, 토지임대부 임대주택을 임대사업자가 토지를 임차하여 건설·임대하는 주택으로, 준공공임대주택을 매입임대주택으로서 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 10년 이상 계속해서 임대하는 전용면적 85제곱미터 이하의 주택으로 각 정의하였습니다.

나. 국가 등이 공급하는 임대주택의 임대보증금이 증액되는 경우 분할 납부제도 신설(안 제20조제5항 신설)
국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 공급하는 임대주택의 임대보증금이 증액되는 경우에는 분할 납부할 수 있도록 하였습니다.

다. 토지임대부 임대주택의 분양전환 시 임대사업자의 토지 매입 의무 신설(안 제21조의4제4항 신설)

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

임대사업자가 토지임대부 임대주택을 분양전환하고자 하는 경우에는 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」에 따른 토지임대부 분양주택으로 분양전환하고자 하는 경우를 제외하고 토지 소유자로부터 토지임대부 임대주택의 토지를 반드시 매입하도록 하였습니다.

라. 토지임대부 주택임차인 보호 제도 신설(안 제16조의2, 제21조의4 제5항, 제6항 신설)

토지임대부 임대주택의 토지의 임대차 관계는 토지 소유자와 임대사업자 간의 임대차 계약에 따르도록 하고, 임대기간 동안 토지임대부 임대주택의 소유권을 목적으로 지상권이 설정된 것으로 의제하여 주택 임차인의 임차권을 보장하도록 하였습니다. 또한 주택 임차인을 보호하기 위해 토지임대부 임대주택의 토지가 매각될 경우에도 기존의 토지 임대차 계약을 승계하도록 하고, 토지임대부 임대주택이 매각될 경우에도 임차인은 매입 당시 임대조건으로 잔여계약기간 동안 거주할 수 있도록 하였습니다.

3. 다운로드 : 임대주택법

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

▌최신 법령▐

기업도시개발 특별법

[법률 제11867호, 2013. 6. 4., 일부개정, 시행 2013. 6. 4]

1. 개정이유

현행 법률에 따르면 기업도시는 330만 평방미터 이상으로 기업도시의 유형을 고려하여 대통령령으로 정하는 면적이상으로 개발하도록 하고 있는데, 기업도시, 산업단지 및 혁신도시와 인접하여 연계개발이 가능한 경우 최소면적보다 줄여서 개발할 수 있도록 하고, 원형지 개발을 허용함으로써 개발목적에 부합하는 최적의 맞춤형 방식으로 개발할 수 있도록 하며, 공유수면 매립 완료 후 매립지의 소유권 취득 시 총사업비에 매립면허권 양수가격을 반영하여 사업시행자의 손실을 방지하도록 하였습니다.

2. 주요 내용

마. 인근 기업도시·산업단지 또는 혁신도시와 인접하여 연계개발이 가능한 경우 기업도시 최소면적 요건의 완화(안 제6조제2항 단서)

인근 기업도시·산업단지 또는 혁신도시와 인접하여 연계개발이 가능한 경우에는 기업도시 최소면적을 1/2의 범위에서 줄여 개발할 수 있도록 하였습니다.

바. 개발이익 재투자대상의 범위 한정(안 제8조제2항 본문)

개발이익 재투자대상을 기업도시 개발사업과 직접 관련 있는 시설로 한정하였습니다.

사. 원형지 개발을 허용(안 제11조제2항 제9호, 제12조제1항 제6호, 제16조 제3항 제2호, 제21조, 제22조 제1항부터 제3항까지 및 제53조 제4호)

원형지 개발을 허용하여 개발목적에 부합하는 최적의 맞춤형 방식으로 개발할 수 있도록 하였습니다.

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

아. 공유수면 매립면허권 양도·양수가격 기준을 마련(안 제33조제6항 및 제7항 신설)

공유수면 매립면허권 양도·양수가격 기준을 마련하여 당사자 간 이견으로 인한 사업지연을 예방하고, 공유수면 매립완료 후 기업도시 시행자의 토지소유권 취득 시 총사업비와 공유수면 매립면허권 양수금액을 합한 금액의 범위에서 소유권을 취득하도록 함으로써 기업도시 개발사업자의 손실을 예방하였습니다.

3. 다운로드 : 기업도시개발 특별법

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

▌최신 법령▐

부동산투자회사법

[법률 제11869호, 2013. 6. 4., 일부개정, 시행 2013. 6. 19]

1. 개정이유

임대주택에 대한 수요가 늘어남에 따라 임대주택 공급의 확대를 유도하고자, 총자산의 전부를 공동주택의 임대사업에 투자하는 부동산투자회사의 경우 주식 공모 의무를 면제하고, 1인당 주식소유한도 규제를 적용받지 않도록 하였습니다.

2. 주요 내용

총자산의 전부를 공동주택의 임대사업에 투자하는 부동산투자회사의 경우 주식 공모 의무를 면제하고, 1인당 주식소유한도 규제를 적용받지 않도록 하였습니다(안 제14조의8 제3항 제2호, 제16조 제3항 신설). 다만, 이러한 면제규정은 개정 후 최초로 설립된 부동산투자회사부터 적용하도록 하였습니다(부칙 제2조).

3. 다운로드 : 부동산투자회사법

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

▌최신 법령 ▐

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

[법률 제11868호, 2013. 6. 4., 제정, 시행 2013. 12. 5]

1. 개정이유

전체 인구의 91퍼센트와 각종 산업기반이 도시에 집중되어 있는 점을 고려하여, 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체제를 구축하기 위하여 제정되었습니다.

2. 주요 내용

자. 국가도시재생기본방침의 수립 및 정비(안 제4조)

국토교통부장관은 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 국가도시재생기본방침을 10년마다 수립하고, 필요한 경우 5년마다 그 내용을 재검토하여 정비하도록 하였습니다.

차. 도시재생특별위원회 및 지방도시재생위원회 운영(안 제7조 및 제8조)

도시재생에 관한 정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위하여 국무총리 소속으로 도시재생특별위원회를 두도록 하고, 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획의 심의 등을 위해 지방자치단체에 지방도시재생위원회를 두도록 하였습니다.

카. 도시재생전략계획 도시재생지원기구(중앙)와 도시재생지원센터(지방) 설치(안 제10조 및 제11조)

도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 지원, 도시재생사업시행의 지원, 전문가 육성·파견 등을 위해 도시재생지원기구(중앙)와 도시재생지원센터(지방)를 설치하도록 하였습니다.

타. 도시재생전략계획의 수립 및 정비(안 제12조)

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비하도록 하였습니다.

파. 도시재생활성화계획 및 근린재생형 활성화계획 수립(안 제19조)

전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대해 도시재생활성화계획을 수립할 수 있도록 하고, 구청장 등은 도시재생활성화지역에 대해 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있도록 하였습니다.

하. 도시재생활성화계획의 추진실적 등의 평가(안 제24조)

국토교통부장관은 도시재생활성화계획의 추진실적 등을 평가하도록 하였습니다.

가. 도시재생기반시설의 설치·정비에 필요한 비용 등의 보조 또는 융자(안 제27조)

국가 또는 지방자치단체는 도시재생활성화를 위해 도시재생기반시설의 설치·정비에 필요한 비용 등에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있도록 하였습니다.

나. 도시재생특별회계 설치·운영(안 제28조)

전략계획수립권자는 도시재생활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계를 설치·운영할 수 있도록 하였습니다.

다. 도시재생종합정보체계 구축(안 제29조)

국토교통부장관은 도시재생활성화를 위해 관련 정보 및 통계를 개발·검증·관리하는 도시재생종합정보체계를 구축하도록 하였습니다.

라. 건축규제에 대한 예외 규정(안 제32조)

도시재생사업의 촉진을 위해 건폐율, 용적률, 주차장 설치기준 및 높이 제한 등의 건축규제에 대한 예외를 규정하였습니다.

마. 도시재생선도지역의 지정(안 제33조)

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

국토교통부장관은 도시재생이 시급하거나 도시재생사업의 파급효과가 큰 지역을 직접 또는 전략계획수립권자의 요청에 따라 도시재생선도지역으로 지정할 수 있도록 하였습니다.

3. 다운로드 : 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

▌최신 판례 ▐

대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다57231 소유권 이전 등기 등 판결

1. 이 사건의 쟁점

주택법은 일정한 요건을 갖추고 주택건설사업계획승인을 받은 사업주체에게 상대방에 대한 일방적 의사표시로서 사업부지의 일부를 매수할 수 있는 권리를 인정하고 있습니다(주택법 제18조의2, 제18조의3). 사업주체가 이 매도청구권을 행사하기 위해서는 해당 토지의 소유자와 3개월 이상 협의하여야 하며(주택법 제18조의2 제1항) 이 협의기간이 종료될 때까지는 매도청구권을 행사할 수 없습니다. 그런데 주택법은 이 3개월의 기간이 언제부터 개시되는지, 따라서 언제부터 사업주체가 매도청구권을 행사할 수 있게 되는지에 대해서는 명확한 규정을 두고 있지 않습니다.

이와 관련하여 이 사건에서는 주택법에 따른 적법한 협의가 인정되기 위해서는 사업주체가 토지 소유자에게 사업계획승인의 효력을 주장할 수 있는 지위에 있어야 함을 전제로 하여, "사업계획승인의 효력 발생 시기"가 쟁점이 되었습니다.

2. 관련 법령 및 사실관계

가. 관련 현행법령

「주택법 (법률 제11590호, 2012. 12. 18., 일부개정)」

제16조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조의2 및

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

제17조에서 같다)에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2009. 4. 1, 2010. 4. 5, 2012. 1. 26, 2013. 3. 23, 2013. 6. 4>

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만 제곱미터 이상인 경우: 시·도지사 또는 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만 제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

제18조의2(매도청구 등) ① 제16조제4항제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제18조의3에서 같다)의 소유자에게 그 대지를 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다. <개정 2012. 1. 26>

1. 주택건설대지면적 중 100분의 95 이상에 대하여 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능

2. 제1호 외의 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(대지의 소유기간을 산정할 때 대지소유자가 직계존속·직계비속 및 배우자로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능

② 제32조제1항에 따라 인가를 받아 설립된 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 매도청구에 관하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조를 준용한다. 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 주택건설사업 또는 리모델링사업의 매도청구의 대상이 되는 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.

「행정업무의 효율적 운영에 관한 규정 (대통령령 제24425호, 2013. 3. 23., 타법개정)」

제6조(문서의 성립 및 효력 발생) ① 문서는 결재권자가 해당 문서에 서명(전자이미지서명, 전자문자서명 및 행정전자서명을 포함한다. 이하 같다)의 방식으로 결재함으로써 성립한다.

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

② 문서는 수신자에게 도달(전자문서의 경우는 수신자가 관리하거나 지정한 전자적 시스템 등에 입력되는 것을 말한다)됨으로써 효력을 발생한다.

③ 제2항에도 불구하고 공고문서는 그 문서에서 효력발생 시기를 구체적으로 밝히고 있지 않으면 그 고시 또는 공고 등이 있은 날부터 5일이 경과한 때에 효력이 발생한다.

나. 사실관계

▶ 2011. 6. 2. 원고가 강동구청장으로부터 이 사건 사업계획승인을 고지받음
▶ 2011. 6. 8. 강동구청장이 강동구 구보에 이 사건 사업계획승인을 고시
▶ 2011. 9. 8. 원고가 피고들에 대하여 매도청구권 행사

3. 법원의 판단

서울고등법원은 사업시행자가 사업계획승인처분을 고지받은 때 사업계획승인처분의 효력이 발생하므로, 그 때부터 사업계획승인의 효력을 주장할 수 있다고 판단하였습니다. 그러나 대법원은 중앙행정기관 및 그 소속기관, 지방자치단체의 기관과 군의 기관의 사무관리에 적용되는 구 사무관리규정(2011. 12. 21. 대통령령 제23383호 행정업무의 효율적 운영에 관한 규정으로 전문 개정되기 전의 것) 제8조 제2항 단서는 공고문서의 경우에는 공고문서에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 고시 또는 공고가 있은 후 5일이 경과한 날부터 효력을 발생한다고 규정하고 있고, 주택법은 사업계획승인권자로 국토해양부장관, 시·도지사, 시장·군수 등을 규정하면서 사업계획승인권자는 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 하는 것으로 규정하고 있으므로, 주택법 제16조에 따라 정하는 사업계획승인의 효력은 사업계획승인권자의 고시가 있은 후 5일 경과한 날부터 발생한다(대법원 2010. 12. 9. 선고 2009두4913 판결 등 참조)는 점을 들어, 위 조항에 의한 적법한 협의가 인정되기 위해서는 적어도 사업주체의 협의의 의사가 매도청구대상이 되는 대지의 소유자에게 도달하기 이전에 사업계획승인의 효력이 발생하여 그 효력이 매도청구대상이 되는 대지의 소유자에게 미쳐야 한다고 판시하고, 위 서울고등법원 판결을 파기환송하였습니다.

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

4. 시사점

대법원 판례에 따르면, 사업계획승인의 효력은 사업계획승인권자의 고시가 있은 후 5일이 경과한 날부터 발생합니다. 따라서 주택법에 따라 매도청구권을 행사하려고 하는 사업주체는 사업계획승인을 고지받은 때가 아니라 사업계획승인의 고시일로부터 5일이 경과한 때를 기준으로 3개월 이상의 실질적인 협의를 거쳐야만 합니다. 대상 판결 사안의 경우, 원고가 사업계획승인을 고지받은 2011년 6월 2일이 아니라 강동구청장이 구보에 사업계획승인을 고시한 2011년 6월 8일로부터 5일이 경과한 후인 2011년 6월 14일에 비로소 매도청구대상이 되는 토지의 소유자인 피고들에게 사업계획승인의 효력이 미치게 되고, 원고는 2011년 6월 14일 이후 3개월 이상의 실질적인 협의를 거쳤어야 적법한 매도청구권 행사가 가능했던 것입니다. 원고가 2011년 9월 8일자로 행사한 매도청구권 행사는 3개월 협의기간 경과 전이어서 부적법한 것이 됩니다.

참고로, 「도시 및 주거환경정비법」상의 매도청구권(제39조)을 행사하기 위해서는 먼저 재건축정비사업조합 설립 동의 성립 후 사업주체가 미동의자에 대하여 서면으로 최고하여야 하고, 미동의자가 최고를 받은 날로부터 2개월 기간 내에 회답하지 않는 경우 사업주체는 최고기간 만료일로부터 2개월 이내에 매도청구권을 행사할 수 있습니다(대법원 2008. 2. 29. 선고 2006다56572 판결, 「도시 및 주거환경정비법」 제39조에서 준용되는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조 참조). 그런데 위 2개월의 기간은 제척기간이므로, 수 회의 최고가 있었더라도 수 회의 최고 중 적법한 최초의 최고를 기준으로 제척기간을 산정하여야 할 것입니다(대법원 2000. 6. 27. 선고 2000다11621 판결 참조). 다만, 기존 조합설립인가처분에 기한 매도청구권의 행사가 제척기간 도과로 허용되지 않더라도, 새로운 조합설립인가처분의 요건을 갖춘 조합설립 변경인가에 터 잡아 새로이 매도청구권을 행사하는 것은 가능합니다(대법원 2013. 2. 28. 선고 2012다74816 판결 참조).

사업주체로서 매도청구권을 행사하시고자 하는 경우, 위와 같이 각 법령에 따른 요건 및 제척기간에 유의하셔야 합니다.

5. 다운로드 : 대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다57231 소유권 이전 등기 등 판결

법무법인 지평지성 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤