

목 차

■ 건설부동산 칼럼 ■

- 책임준공확약과 건설회사 워크아웃.....2

■ 화제의 판결 ■

- “공유물 분할의 소 중에 조정이 성립한 경우 조정에 기한 공유물 분할의 효력 발생시기”.....5

■ 화제의 뉴스 ■

- 기획재정부, 종합심사낙찰제 가이드라인 공개 관련.....9
- 총 사업비 500억 원 이상 대규모 개발사업, 정책실명제 도입.....11
- 쌍용건설, 2014년 1월 9일 회생절차 개시결정.....12

■ 최신 법령 ■

- 주택법.....13
- 건축법.....18
- 도시 및 주거환경정비법.....21

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다67323 구상금 판결.....23

■ 건설부동산 칼럼 ■

책임준공확약과 건설회사 워크아웃



(법무법인 지평 강율리 변호사)

프로젝트 파이낸싱 대출(이하 'PF') 거래에서 자주 문제되는 개념 중에 건설회사의 '책임준공확약'이 있습니다. 책임준공확약이란, 건설회사가 천재지변 등 불가항력적 사유가 발생한 경우를 제외하고는 예정준공일까지 대상 시설을 준공하겠다는 확약을 말하며, 실무상 준공보증확약 또는 완공보증(Completion Guarantee)이라고도 합니다.

원칙적으로 PF는 비소구금융(Non-Recourse Financing)이어서 사업 자체의 현금흐름(cash flow)을 통해 대출상환자금을 마련하며, 실질 차주(Sponsor)에 대한 상환청구권은 존재하지 않습니다. 다만 사업이 완공되어야 현금흐름의 창출(예를 들면 오피스텔 분양대금, 도로 톨게이트 요금 등)을 기대할 수 있고 최악의 경우 완공물을 대상으로 한 담보대출을 통해 PF 대출금이 상환될 수 있으므로, PF 대주로서는 사업의 완공에 관하여 가장 큰 이해관계를 가지며 대출 만기 내 사업을 완공하겠다는 의미의 완공보증 즉 책임준공확약이 필요합니다. 이와 같이 완공보증은 영미에서 기원한 PF 거래에서 파생된 고유한 보증장치이고, 말 그대로 사실상 보증의 성격을 가지는 것으로 볼 수 있습니다. 즉 차주가 자신의 일반재산으로 대출에 대한 책임을 지지 않지만, 대신 사업목적물의 완공을 통해 대출채권에 대한 실질적 담보를 마련하겠다는 확약을 하는 것으로 해석됩니다. 실제로도 책임준공확약은 대주를 위한 "지급보증" 또는 "물적 담보"로 기능하고 있고, 대법원 역시 책임준공확약은 대주를 위한 실질적 담보 역할을 한다고 판시한 바 있습니다(대법원 2010. 3. 11. 선고 2009다20628 판결).

국내 PF에서 책임준공확약은 대주를 위한 시공사의 신용보강으로서 보다 큰 의미를 가진다고 할 수 있습니다. 특히 자금력 측면에서 영세한 시행사에게 대출을 실행하는 대주로서는 시공사인 건

설회사의 보증이나 채무인수를 주요 담보로 확보하고자 하는데, 최근 건설회사의 자금사정 악화로 더 이상 보증이나 채무인수를 요구하기 어렵게 되자 건설회사의 책임준공확약에 의존하는 경향이 강해지고 있습니다.

한편 PF 사업장에 시공사로 참여하는 건설회사가 기업구조조정촉진법(이하 '기촉법')에 따른 워크아웃(work-out) 절차에 들어가게 되었을 때, 위와 같은 책임준공확약에 따른 건설회사의 의무가 채권 재조정 대상이 되는 '신용공여'의 범위에 포함되는지 문제되고 있습니다.

기촉법상 신용공여란, 본래 채권금융기관(신용공여액의 합계 500억 원 이상)이 기업에 하는 신용공여로서, (1) 거래상대방의 지급불능시 이로 인하여 금융기관에 손실을 초래할 수 있는 거래와 (2) 지급보증, 유가증권 및 기타 채권 등 채권금융기관이 당해 기업에 대하여 상환을 청구할 수 있는 모든 채권을 포함하는 개념으로 포괄적으로 규정되어 있습니다. 책임준공확약의 경우, 건설회사가 그에 따른 준공의무를 이행하지 못하게 되면 그 결과 대주인 채권금융기관은 건설회사에 대한 손해배상채권을 가지게 되고, 건설회사의 지급불능시 채권금융기관에 손실을 초래하는 거래임이 명백합니다. 따라서 책임준공확약 역시 기촉법상 신용공여의 범위에 포함되는 것으로 보고, 채권금융기관에 의한 채권재조정 대상으로 삼아 동 건설회사의 정상화를 도모하는 것이 기촉법의 취지에 부합한다 할 것입니다.

그런데 최근 일부 하급심 판결에서는 책임준공확약에 따른 건설회사의 채무가 이른바 '하는 채무'임을 전제로 기촉법상의 신용공여의 범위에 들어가지 않는다고 보았습니다. 그러나 위 판결은, 책임준공확약이 궁극적으로 대출채권의 상환을 확보하기 위한 것으로서 시공사의 간접적이고 특수한 보증이라는 점을 간과한 것으로 생각합니다. 또한 시공사가 책임준공확약을 이행하지 않을 경우 그 손해배상액을 대출원리금으로 미리 예정해 두거나, 책임준공확약 미이행시점에 대출채무를 인수하도록 하는 등 책임준공확약의 신용공여적 성격을 한층 더 강화하고 있는 최근의 실무경향에도 배치됩니다. 나아가 시공사가 대출채무에 대한 직접적인 보증이나 채무인수를 한 경우에는 시공사의 워크아웃시 해당 보증채무 등이 '신용공여'로 분류되어 채권재조정 대상이 되는 데 비하여, 간접적인 보증형태인 책임준공확약만을 한 경우 기촉법상 채무재조정 대상에서 제외되어 결과적으로

관련 대주에게는 손해배상금 전체를 배상해야 하는 불공평한 결과가 초래됩니다. 이는 채권금융기관 간의 불평등 문제를 야기할 뿐만 아니라 부실징후기업의 구조조정을 통한 정상화라는 기축법의 입법취지를 몰각시키게 될 것입니다.

건설회사의 워크아웃이 많아지고 있는 요즘, 책임준공확약의 본질과 PF 거래실무에 부합하는 판례의 정립이 시급한 시점입니다.

■ 화제의 판결 ■

“공유물 분할의 소 중에 조정이 성립한 경우 조정에 기한
공유물 분할의 효력 발생시기”

[대상판결 : 대법원 2013. 11. 21. 선고 2011두1917 전원합의체 양도소득세부과처분취소 판결]

1. 시안의 쟁점

분쟁의 대상이 된 토지는 본래 원고 및 소외 7인의 공동소유였다가 원고가 나머지 공유자를 상대로 제기한 공유물분할의 소에서 위 토지를 2필지로 분할하여 한 필지(이하 '제1토지')는 원고와 공유자 2명이, 나머지 토지(이하 '제2토지')는 나머지 공유하며, 위 합의 내용에 따라 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하기로 합의하였고, 법원은 위 합의사항을 조서에 기재함으로써 조정이 성립하였습니다.

제1, 2토지가 분할된 후 조정 내용에 따라 소유권이전등기절차를 이전하지 않고 있던 원고는 제2토지에 대한 강제경매가 진행되어 경락됨에 따라 위 토지의 원고 지분에 대한 양도세가 부과되자, 원고는 위 조정의 성립으로 제2토지에 대한 권리를 상실하였으므로 양도소득세 부과 대상이 될 수 없다고 다투었습니다.

이에 이 사건에서는 공유물분할의 소송 중에 현물분할의 협의가 이루어져 조정이 성립된 경우 위 조정에 따른 소유권 변동의 시기를 언제로 보아야 하는지가 쟁점이 되었습니다.

2. 판결의 내용

대법원은 위 사건에 대하여 전원합의체 판결을 하였고, 다수의견은 다음과 같이 판시하였습니다.

“공유물분할의 소송절차 또는 조정절차에서 공유자 사이에 공유토지에 관한 현물분할의 협의

가 성립하여 그 합의사항을 조서에 기재함으로써 조정이 성립하였다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 재판에 의한 공유물 분할의 경우와 마찬가지로 그 즉시 공유관계가 소멸하고 각 공유자에게 그 협의에 따른 새로운 법률관계가 창설되는 것은 아니고, 공유자들이 협의한 바에 따라 토지의 분필절차를 마친 후 각 단독소유로 하기로 한 부분에 관하여 다른 공유자의 공유지분을 이전 받아 등기를 마침으로써 비로소 그 부분에 대한 대세적 권리로서의 소유권을 취득하게 된다고 보아야 한다”

3. 해설

부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은登記하여야 효력이 발생하는 것이 원칙입니다(민법 제186조). 상속·공용징수·판결·경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물건의 취득은 예외적으로登記 없이도 물권 변동의 효력이 인정됩니다(민법 제187조). 여기서登記 없이 물권변동의 효력을 발생시키는 사유에 해당하는 판결이란 판결 자체에 의하여 부동산 물권취득의 형성적 효력이 발생하는 것을 말하는 것이고, 당사자 사이에 이루어진 어떠한 법률행위를 원인으로 하여 부동산소유권이전등기절차의 이행을 면하는 것과 같은 내용의 판결 또는 소유권이전의 약정을 내용으로 하는 화해조서는 이에 포함되지 않는다는 것이 확립된 판례의 태도입니다(대법원 1965. 8. 17. 64다1721 등). 그리고 이러한 판결의 대표적인 예가 민법 제269조 제1항이 규정하고 있는 공유물분할 판결입니다.

민법 제269조는 공유물분할의 방법에 관하여 협의가 성립하지 않은 경우 공유자는 법원에 그 분할을 청구할 수 있으며, 이 경우 법원은 당사자가 청구한 분할의 방법이나 내용에 구속되지 않고 재량에 따라 합리적인 방법으로 분할을 명하여 새로운 권리관계를 창설하게 됩니다. 위와 같은 판결이 확정되면 당사자들은 판결에 따른 별도의 등기를 하지 않더라도 판결이 확정되는 순간 공유관계는 소멸하고 새로운 소유관계가 인정됩니다.

본 사건에서는 공유물분할의 소송 중에 이루어진 조정에 대하여도 동일한 효력이 인정되는지가 문제되었습니다. 소송 중에 당사자가 합의할 가능성이 엿보이는 경우 수소법원은 조정회

부결정을 하고 직접 또는 조정전담판사나 조정위원회로 하여금 조정을 유도하여 분쟁을 종결시킬 수 있습니다. 또한 이와 같이 당사자 사이에 합의된 사항을 조서에 기재함으로써 성립한 조정은 확정판결과 동일한 효력이 있는 재판상의 화해와 동일한 효력이 있습니다(민사조정법 제28조, 제29조, 민사소송법 제220조). 그렇다면 공유물분할의 소송 중에 이루어진 조정 역시 확정 판결과 동일한 효력이 있다면 공유물 분할의 재판이 확정된 경우와 같이 등기 없이 바로 형성의 효력을 가진다고 볼 수도 있습니다. 이것은 실제 위 사건의 반대의견의 논리이기도 합니다.

그러나 대법원은 그렇지 않다고 판결하였습니다. 공유물 분할의 소가 제기되어 소송 계속 중에 당사자들 사이에 공유물분할의 협이가 성립한 경우 재판에 의한 공유물분할을 구하는 공유물 분할의 소는 소의 이익을 잃게 되고 그러한 소를 유지하는 것은 허용되지 않습니다. 대법원은 공유물 분할의 소송 중에 이루어지는 조정은 당사자가 합의할 가능성이 있다고 판단되는 경우 그 성립여부를 기다려 소송을 각하하는 대신 조정 등의 절차를 통하여 당사자의 합의를 유도하여 분쟁을 종결시킬 수 있다고 보았습니다. 이러한 이유로 진행되는 위와 같은 조정은 공유물 분할의 소의 소송물 자체를 대상으로 하여 그 소송에서의 법원의 판단에 갈음하는 것이라고 볼 수 없다고 판단한 것입니다.

대법원은 위와 같은 조정이 본질적으로 당사자들 사이에 합의에 의한 공유물 분할과 다를 바 없기 때문에 법원이 당해 사건에 관한 일체의 사정들을 고려하여 정한 현물분할 판결의 확정과 같은 효력을 부여할 수 없다고 보았습니다. 일정한 제약 아래 예외적으로 공유물 분할의 판결을 통하여 이루어지도록 하고 있는 법률관계의 변동은 법원의 판단절차를 거치지 아니한 당사자 사이의 합의에 따라 창설적으로 발생하도록 하는 것은 비록 조정절차에 의한 것이라고 하더라도 허용할 수 없다는 것입니다.

따라서 위 판결에 의하면 위와 같이 당사자간의 합의에 의하여 조정이 성립한 경우 혹은 법원의 강제 조정결정에 대하여 양 당사자가 이의를 제기하지 않아 조정이 성립한 경우, 조정에 따른 권리관계의 변동은 원칙으로 돌아가 조정의 내용에 따른 소유권이전등기가 완료된 때에

발생합니다. 이와 같은 권리 변동의 시기는 본 사건에서와 같이 세금 부담의 주체를 결정하는 기준이 되면, 이는 경우에 따라 중요한 경제적 이슈가 되기도 합니다. 통상적인 재판에서 조정이나 화해가 확정판결과 동일한 효력을 갖는다는 점에서 공유물 분할의 소에서도 같은 원칙이 적용될 것이라는 잘못된 기대를 하기 쉬우며, 특히 조세문제 회피 등을 위해 권리관계를 조속히 확정할 필요가 있는 경우 공유물 분할의 소송에서 조정을 하는 것은 등기까지 완료하지 않는 한 오히려 반대의 효과를 일으킬 수 있다는 점에서 주의가 필요합니다.

4. 다운로드 : [대법원 2013. 11. 21. 선고 2011두1917 전원합의체 양도소득세부과처분취소 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

기획재정부, 종합심사낙찰제 가이드라인 공개 관련

올해 첫 도입되는 종합심사낙찰제에 대하여, 기획재정부는 2014년 1월 14일 설명회를 개최하였습니다(첨부 관련 자료 참조). 종합심사제는 최저가낙찰제가 과도한 가격경쟁을 유발하여 덤핑, 공사품질 저하 등을 초래한다는 국회 등의 문제제기에 따라 마련된 제도로써, 공사수행능력, 가격, 사회적 책임 점수의 합계가 가장 높은 입찰자를 사업수행자로 선정합니다. 종합심사제의 평가 부문은 공사수행능력(40~50점), 가격(50~60점)으로 나뉘고 사회적 책임(1점) 부문은 가점 방식(총점 101점 만점)으로 운영됩니다. 공사수행능력 중 시공평가(12~25점)는 원칙적으로 최근 3년간 해당업체가 동일공종그룹 공사에 받은 시공평가점수의 가중평균으로 산정됩니다.

기획재정부는 가격변별력을 낮추고, 과거 시공물에 대한 평가와 시공경험 등 공사수행능력 평가 비율을 높였다고 밝혔습니다. 반면 일부에서는 제도의 도입취지와는 달리, 균형가격 설정으로 낙찰률이 더 낮아질 것이라는 반론도 있습니다.

2015년까지 2년간 시범사업을 거칠 예정이며, 2014년 시범사업은 추정가격 300억 원 이상 공사 가운데 22건을 대상으로 실시될 예정입니다.

공개된 가이드라인을 기준으로 실적분석을 진행하고 사회적 책임 부문과 관련해 필요한 인증도 미리 확보할 필요가 있을 것입니다. 종합심사낙찰제 방식에서는 발주기관의 선택폭이 늘어나며, 예정가격 공개 여부도 발주처 재량에 맡겨져 있으므로, 주요 발주기관별 대비도 병행되어야 할 것으로 보입니다.

[관련 자료]

- [2014년도 국가계약제도 이렇게 달라집니다.](#)

[관련 기사]

- [MTN - 종합심사낙찰제 도입... '노하우 · 인력' 핵심\(2013. 1. 15.\)](#)
- [건설경제신문 - 종합심사낙찰제 세부 평가기준 공개\(2013. 1. 14.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

총 사업비 500억 원 이상 대규모 개발사업, 정책실명제 도입

국토교통부는 2013년부터 대규모 개발사업을 담당하는 정책당국자의 실명을 투명하게 공개하는 '개발사업 정책실명제'를 도입하기로 하였습니다. 사회경제적인 파급효과가 큰 대규모 개발사업이 사업성이 부족함에도 무리하게 추진되는 것을 방지하기 위하여 담당 당국자의 실명과 정책과정을 투명하게 공개함으로써 책임행정을 강화하려는 취지입니다.

대상 사업은 국토환경에 큰 영향을 미치는 대규모 개발사업 가운데 총 사업비 500억 원 이상으로 예비타당성 조사를 거치는 사업, 예비타당성 조사 대상은 아니더라도 LH 등 공공기관에서 추진하고 국토교통부장관이 승인하는 대규모 개발사업(택지, 산단개발) 등입니다.

정책실명제 대상사업으로 선정될 경우, 담당 공무원뿐 아니라 사업의 예비타당성 조사에 참여한 연구원 등이 포함된 사업관리이력서, 보도자료, 예비타당성 조사결과, 위원회 심의내용, 공청회 및 세미나 자료 등도 공개될 예정입니다.

정책실명제는 행정절차적 관점에서 정책추진과정을 투명하게 공개함으로써, 정책담당자의 윤리적 책임의식을 고양시킬 것으로 보입니다. 그러나 정책실명제를 통하여 공개된 정책당국자의 법률적 책임을 직접적으로 인정하는 성격으로 보기는 어렵습니다.

[관련 기사]

- [파이낸셜뉴스 - 500억 이상 개발에 정책실명제 도입\(2013. 12. 30.\)](#)
- [건설경제신문 - 내년부터 대규모개발, 정책실명제 도입\(2013. 12. 30.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

쌍용건설, 2014년 1월 9일 회생절차 개시결정

서울중앙지법 파산 3부(이종석 수석부장판사)는 2014년 1월 9일 쌍용건설에 대한 기업회생절차 개시결정을 하였습니다. 김석준 현 대표이사가 법률상 관리인으로 회사경영을 맡게 되었습니다. 회생채권, 담보권 및 주식의 신고기간은 같은 달 24일부터 2월 2일까지이며, 조사기간은 2월 8일부터 25일까지입니다.

쌍용건설의 국내시공능력평가순위는 2013년 기준 16위이며, 하도급 협력업체는 1,400~1,500여 개에 이르고 있습니다. 건설공제조합은 쌍용건설에 선급금보증, 공사이행보증, 하도급대금 지급보증 등으로 1조 4,000억 원대의 보증을 지원하였고, 과거 사례에 비추어 약 500~600억 원 상당의 보증대지급 수요가 발생할 것으로 예상하였습니다.

[관련 기사]

- [연합뉴스 - 법원, 쌍용건설 회생절차 개시 결정\(종합\)\(2013. 1. 9.\)](#)
- [매일경제 - 법원, 쌍용건설 회생절차 개시 결정\(종합\)\(2013. 1. 9.\)](#)

■ 최신 법령 ■

주택법

[법률 제12115호, 2013. 12. 24. 일부개정, 시행 2014. 6. 25.]

1. 개정이유

노후 공동주택에서의 생활불편을 완화하기 위하여 수직증축형 리모델링을 허용하면서 구조안전진단 등 안전성 확보를 위한 장치를 마련하고, 공동주택 관리주체의 회계처리에 대한 외부 회계감사를 의무화하며, 공동주택 관리에 대한 지방자치단체의 감사 근거를 마련하는 등 공동주택 관리제도를 개선하고, 공동주택 층간소음 문제를 최소화하기 위하여 필요한 사항을 정하는 한편, 공동주택성능 등급제도, 장수명 주택 건설기준 및 인증제도를 도입하고, 혼합주택단지 관리사항 결정방법을 정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 분양·임대 혼합주택단지의 관리사항 결정방법 규정

- 1) 분양을 목적으로 한 공동주택과 「임대주택법」에 따른 임대주택이 함께 있는 주택단지를 혼합주택단지로 규정함(제2조 제6호의2 신설).
- 2) 혼합주택단지의 경우 입주자대표회의와 임대사업자가 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하도록 함(제43조 제10항 신설).

나. 리모델링 시 세대수 증가 범위 확대 및 수직증축 허용

- 1) 리모델링 시 세대수 증가를 기존 세대수의 10%에서 15%로 확대하고, 최대 3개 층까지 수직증축을 허용함(제2조 제15호 다목).
- 2) 수직증축형 리모델링의 감리자는 감리업무 수행 중에 수직증축형 리모델링 허가 시 제출한 구조도와 다르게 시공하고자 하는 사항 등 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항이 확인된 경우에는 건축구조기술사의 협력을 받도록 함(제24조의3 신설).
- 3) 시장·군수·구청장이 세대수 증가형 리모델링을 허가하는 경우에는 리모델링 기본계획에 부합하는 범위에서 허가하도록 함(제42조 제10항 신설).
- 4) 시장·군수·구청장은 증축형 리모델링에 대하여 해당 건축물의 증축 가능 여부와 구조안전에 대한 상세 확인 등을 위하여 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 실시하도록 함(제42조의3 신설).
- 5) 수직증축형 리모델링을 하는 경우 구조 계획상 증축범위의 적정성 및 설계도서상 구조안전의 적정성 여부 등 건축물의 안전성에 대해 전문기관의 검토를 받도록 함(제42조의4 신설).
- 6) 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시 과밀 및 이주수요 집중 등을 계획적으로 관리하기 위하여 리모델링 기본계획을 수립하도록 하되, 대도시의 시장이 리모델링 기본계획을 수립하는 경우에는 도지사의 승인을 받도록 함(제42조의6, 제42조의7 및 제42조의8 신설).
- 7) 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있도록 함(제42조의10 신설).
- 8) 국민주택규모 이하인 주택을 리모델링하는 경우 국민주택기금에서 지원할 수 있도록 함(제63조 제1항 제17호).
- 9) 건축구조기술사 협력 규정 및 리모델링 구조기준 위반자 등에 대한 처벌 규정을 둠(제94조 제1항, 제98조 제4호의2 및 제101조 제2항 제1호 신설).

- 다. 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중인 경우 등에는 자본금이 등록기준에 미달하여도 행정처분 등에서 제외할 수 있게 하여 주택건설사업자에게 회생기회를 부여함(제13조 제1항 제2호 단서 신설).
- 라. 사업주체가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공동주택을 공급할 때에는 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 공동주택성능에 대한 등급을 발급받아 입주자 모집공고에 표시하도록 함(제21조의2 신설).
- 마. 장수명 주택 건설기준 및 인증제도 시행
- 1) 국토교통부장관이 장수명 주택 건설기준을 정하여 고시할 수 있도록 함(제21조의6 제1항 신설).
 - 2) 국토교통부장관이 장수명 주택 건설기준에 따라 장수명 주택 인증제도를 시행할 수 있도록 하고, 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택은 대통령령으로 정하는 기준 이상의 등급을 받도록 하며, 인증기준 및 절차 등에 대해서는 국토교통부령으로 정하도록 함(제21조의6제2항, 제3항, 제5항 및 제6항 신설).
 - 3) 장수명 주택을 공급하는 사업주체 및 장수명 주택 취득자에 대하여 행정·세제상 지원을 할 수 있도록 하고, 국토교통부령으로 정하는 기준 이상의 등급을 인정받은 경우 건폐율·용적률 등의 건축기준을 완화할 수 있도록 함(제21조의6 제4항 및 제7항 신설).
- 바. 공동주택 관리제도 개선
- 1) 주택관리업자 또는 관리비 등을 집행하기 위한 사업자를 선정할 경우 전자입찰제를 의무화함(제43조 제7항 및 제45조 제5항 신설).

- 2) 시장·군수·구청장의 입주자대표회의 교육을 의무화하고, 관리사무소장으로 하여금 3년마다 정기적으로 보수교육을 받도록 함(제43조의2 제1항, 제58조 제3항 신설).
- 3) 공동주택의 동별 대표자 선거 또는 공동주택의 중요의사 결정을 위한 전자투표제를 도입함(제43조의5 신설).
- 4) 300세대 이상 공동주택단지에 대해서는 매년 외부 회계감사를 의무화함(제45조의3 신설).
- 5) 관리비 등에 대한 회계서류의 보관을 의무화함(제45조의4 신설).
- 6) 공동주택단지에서 이루어지는 주택관리업자 또는 사업자와의 계약서를 입주민에게 공개하도록 의무화함(제45조의5 신설).
- 7) 공동주택단지의 공사나 용역의 적정성을 검토·자문해줄 수 있는 전문기관의 지정 근거를 마련함(제45조의6 신설).
- 8) 공동주택관리분쟁의 상담·자문 등을 실시하는 전문기관을 지정할 수 있는 근거를 마련함(제52조의2 신설).
- 9) 지방자치단체가 공동주택의 비리 등에 대해 감사할 수 있는 근거를 마련함(제59조 제2항부터 제6항까지 신설).
- 10) 부정한 재물이나 재산을 취득·제공한 자 및 지방자치단체의 명령 등에 불응한 자에 대한 처벌을 강화함(제97조 제13호의2 및 제101조 제2항 제7호 신설).

사. 공동주택 층간소음 저감 및 분쟁조정에 관한 사항 규정

- 1) 공동주택의 입주자 또는 사용자는 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음 등 대통령령으로 정하는 층간소음으로 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주지 않도록 노력해야 함(제44조의2 제1항 신설).
- 2) 층간소음으로 피해를 입은 입주자 또는 사용자는 관리주체에게 소음 발생 사실을 알리고, 관리주체는 소음 발생을 중단하거나 차음조치를 권고하게 하며 사실관계 확인

을 위해 필요한 조사를 할 수 있게 하고, 피해를 끼친 입주자 또는 사용자는 관리주체의 권고에 협조하도록 함(제44조의2 제2항 및 제3항 신설).

- 3) 관리주체의 권고에도 불구하고 층간소음 발생이 계속 될 경우 소음 피해를 입은 입주자 또는 사용자는 공동주택관리 분쟁조정위원회나 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있음(제44조의2 제4항 신설).
- 4) 국토교통부장관과 환경부장관은 공동주택 층간소음의 범위와 기준을 공동부령으로 정함(제44조의2 제5항 신설).
- 5) 관리주체는 필요한 경우 입주자 또는 사용자를 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있으며, 입주자 또는 사용자는 필요한 경우 주거생활 소음에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있음(제44조의2 제6항 및 제7항 신설).

<법제처 제공>

3. 다운로드 : [주택법](#)

■ 최신 법령 ■

건축법

[법률 제12246호, 2014. 1. 14. 일부개정, 시행 2014. 1. 14.]

1. 개정이유

공장 건축물의 건축허가 취소기한을 완화하고, 가설건축물이 소정의 건축기준을 위반한 경우를 제외하고는 원칙적으로 허가하도록 하는 등 건축과 관련된 국민 불편을 해소하며, 특별건축구역의 지정권자를 확대하고, 국토교통부장관 또는 허가권자로 하여금 미관지구에서 도로에 접한 대지의 일정 구역을 특별가로구역으로 지정할 수 있도록 하여 조화로운 도시경관이 조성될 수 있도록 하며, 토지 및 건축물의 소유자 간에 건축협정을 체결할 수 있도록 하여 합리적이고 주민의 자율적인 건축을 도모하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 공장 건축물의 건축허가 취소기한 완화(제11조 제7항 제1호)

공장 건축허가의 취소기한과 공장 설립승인의 취소기한이 다름에 따른 국민의 불편을 해소하기 위하여 공장의 건축허가를 받은 날로부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 허가를 취소하도록 하던 것을, 앞으로는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종 변경의 승인을 받은 공장에 대하여는 건축허가를 받은 날부터 3년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 허가를 취소하되, 농지전용허가 또는 신고가 의제된 경우에는 건축허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 허가를 취소하도록 함.

나. 재해취약지역 내 건축물의 건축신고 제한(제14조 제1항 제2호)

건축물의 구조안전 확인을 강화하고 재해 발생 시 피해를 예방하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물을 지구단위계획구역에서 건축하는 경우에만 건축허가를 받도록 하던 것을, 앞으로는 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역에서 건축하는 경우도 건축허가를 받도록 함.

다. 가설건축물의 원칙 허가(제20조)

국민중심 원칙허용 인·허가제도를 도입하여 국민이 경제활동에 필요한 가설건축물을 활용할 수 있도록 하기 위하여 가설건축물의 건축이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설부지에서의 개발행위에 적합하지 아니한 경우, 가설건축물이 4층 이상인 경우 등을 제외하고는 허가하도록 하여 법령에 명시되지 아니한 사유를 들어 자의적으로 허가를 거부할 수 없도록 함.

라. 특별건축구역의 지정권자 확대(제69조 제1항, 제71조, 제72조 제6항·제7항, 제76조제2항 및 제77조)

지역의 특색을 반영한 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 위하여 국토교통부장관이 지정하던 특별건축구역을 앞으로는 시·도지사도 지정할 수 있도록 특별건축구역 지정권자의 범위를 확대함.

마. 특별가로구역의 지정(제77조의2 및 제77조의3 신설)

조화로운 도시경관의 창출을 위하여 국토교통부장관 또는 허가권자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 미관지구에서 도로에 접한 대지의 일정 구역을 특별가로구역으로 지정하고 건축물에 대한 조경, 건폐율, 높이 제한 등에 특례를 정할 수 있도록 함.

바. 건축협정 제도 도입 및 지원(제77조의4부터 제77조의13까지 신설)

도시 및 건축물의 정비를 토지소유자 등이 자발적으로 참여하여 효율적으로 추진할 수 있도록 토지소유자 등이 일정한 구역을 정하여 건축협정을 체결할 수 있도록 하고, 건축협정이 체결된 지역 등에 대하여는 필요한 지원을 할 수 있도록 하며, 건축협정을 맺은 경우 대지 분할면적, 건축물의 높이 제한 등에 대한 특례를 정함.

<법제처 제공>

3. 다운로드 : [건축법](#)

■ 최신 법령 ■

도시 및 주거환경정비법

[법률 제12249호, 2014. 1. 14. 일부개정, 시행 2014. 1. 14.]

1. 개정이유

지방자치단체가 기본계획 또는 정비계획을 수립하거나 변경할 경우 정비사업의 원활한 수행을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 법적 상한까지 용적률을 허용할 수 있도록 하고, 시공자·설계자·정비사업전문관리업자 등이 「조세특례제한법」에 따라 추진위원회와 조합에 대한 채권을 포기하고 이를 손금(損金)으로 인정받으려 할 경우 해당 추진위원회 또는 조합과 합의하여 시장·군수에게 채권확인서를 제출하도록 하는 한편, 2014년 1월 31일까지 완료하게 되는 지방자치단체의 정비사업비 및 추정분담금 등 실태조사 결과에 따라 주민이 추진위원회 또는 조합의 해산여부를 결정할 수 있도록 추진위원회 및 조합의 해산신청 유효기간과 추진위원회 취소시 매몰비용 지원 유효기간을 각각 1년씩 연장하려는 것입니다.

2. 주요 내용

- 가. 지방자치단체는 기본계획 또는 정비계획을 수립하거나 변경할 경우 정비사업의 원활한 수행을 위하여 조례로 정한 용적률에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있도록 함(제4조의4 신설).
- 나. 시공자·설계자 또는 정비사업전문관리업자 등이 「조세특례제한법」 제104조의26에 따라 해당 추진위원회 또는 조합에 대한 채권의 전부를 포기하고 이를 손금으로 인정받으려면 해당 추진위원회 또는 조합과 합의하여 채권의 금액 및 그 증빙 자료, 채권의 포기에 관한 합의서 및 이후의 처리 계획 등을 시장·군수에게 제출하도록 함(제16조의2 제6항 신설).

다. 토지등소유자의 동의로 추진위원회 및 조합의 해산을 신청하는 유효기간을 2015년 1월 31일까지 연장하고, 이에 따라 추진위원회 승인 취소시 매물비용을 보조할 수 있는 유효기간을 2015년 8월 1일까지 연장함(법률 제11293호 부칙 제2조).

<법제처 제공>

3. 다운로드 : [도시 및 주거환경정비법](#)

■ 최신 판례 ■

대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다67323 구상금 판결**1. 사건의 개요**

이 사건은 도급인이 그가 분양한 아파트의 구분소유자들로부터 손해배상청구를 당하여 확정판결에 따라 손해배상금과 지연손해금을 지급한 후, 수급인을 상대로 위 금원 상당액을 청구한 사안입니다. 수급인이 선행판결에서 확정된 손해배상금과 지연손해금 전액을 도급인에게 지급해야 하는지가 쟁점이 되었습니다.

사건의 경위를 시간 순으로 정리해 보면 아래와 같습니다.

- 1996. 12. 23. 원고 A공사(분양자), 피고 B회사(시공사)와 이 사건 아파트에 관한 이 사건 도급계약 체결. 피고 C회사, 피고 B회사의 원고에 대한 이 사건 도급계약상의 채무를 연대보증.

(이 사건 아파트 공유부분과 전유부분에 부실시공에 따른 다수의 하자 발생)

- 2005. 8. 17. 이 사건 아파트 입주자대표회의, 분양자인 원고를 상대로 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음하는 손해배상을 구하는 소(이하 '선행소송'이라 함)를 제기. 선행소송 제1심 계속 중 원고는 피고 B회사에 대해 소송고지 신청.
- 2009. 3. 17. 선행소송 항소심, "원고가 위 입주자대표회의에 791,675,241원 및 그 중 750,062,876원에 대하여는 2008년 2. 5. 부터, 41,612,365원에 대하여는 2008. 12. 2. 부터 각 2009. 3. 17. 까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 완제일까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 판결 선고.

- 2009. 7. 23. 위 선행판결 확정.
- 2009. 8. 4. 원고, 입주자대표회의에게 위 791,675,241원과 그때까지의 지연손해금 103,051,311원(이하 '지연손해금'이라 함)을 지급. 또한 원고는 위 손해배상청구소송의 제1심에서 변호사 보수로 8,278,180원을, 항소심에서 변호사 보수 및 인지대 등으로 23,087,830원을 각 지출하였고, 소송비용액확정 결정에 따라 2010. 1. 20. 위 입주자대표회의에게 72,780,209원(원고가 위와 같이 지출한 소송비용을 합하여 '소송비용'이라 함)을 각 지급.
- 2010. 6. 10. 원고, 피고들을 상대로 이 사건 소송 제기.

2. 대법원의 판단

(1) 판결요지

“도급인이 그가 분양한 아파트의 하자과 관련하여 구분소유자들로부터 손해배상청구를 당하여 그 하자에 대한 손해배상금 및 이에 대한 지연손해금을 지급한 경우, 그 지연손해금은 도급인이 자신의 채무의 이행을 지체함에 따라 발생한 것에 불과하므로 특별한 사정이 없는 한 수급인의 도급계약상의 채무불이행과 상당인과관계가 있는 손해라고 볼 수는 없다. 이러한 경우 도급인으로서 구분소유자들의 손해배상청구와 상관없이 수급인을 상대로 위 하자에 대한 손해배상금(원금)의 지급을 청구하여 그 이행지체에 따른 지연손해금을 청구할 수 있을 뿐이다.”

(2) 관련법령

민법 제390조(채무불이행과 손해배상) 채무자가 채무의 내용에 좇은 이행을 하지 아니한 때에는 채권자는 손해배상을 청구할 수 있다. 그러나 채무자의 고의나 과실 없이 이행할 수 없게 된 때에는 그러하지 아니하다.

3. 시사점

수급인이 도급계약에 따른 의무를 제대로 이행하지 못하여 도급인의 재산 등에 손해가 발생한 경우 수급인은 자신에게 귀책사유가 없다는 점을 스스로 입증하지 못하는 한 도급인에게 그 손해를 배상할 의무가 있습니다(대법원 2004. 8. 20. 선고 2001다70337 판결).

이 사건의 경우 수급인의 부실공사로 인해 입주자대표회의가 분양자인 도급인을 상대로 손해배상청구를 했고, 그 결과 도급인은 '손해배상금 원금'과 그에 대한 '지연이자(=지연손해금)', 그리고 각종 '소송비용(변호사보수, 인지대 등)'을 지출하게 되었습니다. 도급인은 위 금원은 모두 "수급인이 도급계약에 따른 의무를 제대로 이행하지 못하여 발생한 손해"라고 주장하면서 수급인에게 손해배상청구소송을 제기했습니다.

원심 법원은 도급인의 주장을 받아들여 수급인이 위 '손해배상금', '지연손해금', '소송비용' 모두 부담해야 한다고 판시했습니다. 그러나 대법원은 '손해배상금'과 '소송비용'은 수급인에게 지급 의무가 인정되지만, '지연손해금'은 "수급인의 도급계약상 채무불이행과 상당인과관계가 있는 손해라고 볼 수는 없"다고 판시하여 이 부분을 파기하고 원심 법원에 환송했습니다. 도급인이 선행소송 결과 지급하게 된 '지연손해금'은 "원고(=도급인)가 자신의 채무를 이행하지 아니하여 발생한 것에 불과"하다고 보았기 때문입니다.

대법원은 도급인이 입주자대표회의로부터 하자소송(=손해배상소송)을 제기 당해 어쩔 수 없이 지출하게 된 '소송비용'은 수급인의 부실공사로 인해 발생한 손해이지만, 도급인이 입주자대표회의에게 손해배상금 지급을 지체하여 발생한 '지연손해금'은 수급인의 부실시공과 무관하다는 점을 분명히 했습니다. 아파트에 하자가 발생한 경우, 도급인으로서 구분소유자들의 손해배상청구와 상관없이 수급인을 상대로 그 하자에 대한 손해배상금 지급을 청구하여 그 이행지체에 따른 지연손해금만을 청구할 수 있을 뿐입니다.

4. 다운로드 : [대법원 2013. 11. 28. 선고 2011 다 67323 구상금 판결](#)